Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS SPÉCIAL N°R75-2018-080

PUBLIÉ LE 25 MAI 2018

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA GIRONDE 33

R75-2017-12-29-035 - Arrêté portant cession d'autorisation au profit de la société par actions simplifiées Colisée Patrimoine Group sise 7/9 allées Haussmann à Bordeaux (33070), de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes "Résidence Aimé Césaire", sis 20 rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300), géré par la SARL Résidence Le Square d'Aliénor, sis rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300) (5 pages) Page 4

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-011 - Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD Automne en Aspe, sis à Osse-en-Aspe, géré par l'association Automne en Aspe (4 pages) Page 10

R75-2018-04-13-013 - Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD de Gan géré par l'association Service de Soins Infirmiers à Domicile du Piémont (5 pages) Page 15

R75-2018-04-13-016 - Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD de Soule, sis à Mauléon Soule et géré par l'Association Soins à Domicile Pays de Soule (6 pages) Page 21

R75-2018-04-13-010 - Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD des Trois Vallées à Labastide-Clairence géré par l'Association du Pays des Trois Vallées (5 pages) Page 28

R75-2018-04-13-012 - Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD du Bassin de Lacq, sis à Lacq, géré par l'association Aide et Maintien à Domicile des Personnes Agées du Bassin de Lacq (5 pages) Page 34

R75-2018-04-13-015 - Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD Santé Service Bayonne, sis Bayonne et géré par l'association Santé Service Bayonne (13 pages) Page 40

R75-2018-04-13-014 - Arrêté du 13/04/2018 actant le renouvellement du SSIAD L'Arribet situé à Arzacq-Arraziguet et géré par l'association pour la gestion de la maison d'accueil du canton d'Arzacq (4 pages) Page 54

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-23-001 - Décision n° 2018-072 du 23 mai 2018 constatant la caducité de l'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie, sous la forme : anesthésie ou chirurgie ambulatoires, détenue par l'Association Saint François Xavier - Clinique LURO à Ispoure (64) (2 pages) Page 59

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-18-003 - Arrêté portant premier aménagement forestier sur la forêt du Domaine de Châteauneuf , propriété de la CPAM (33) pour une surface de 77,46ha (2 pages) Page 62

R75-2018-05-18-002 - Arrêté portant révision d'aménagement forestier sur la forêt communale de MAGESCQ (40) pour une surface de 420,27ha (2 pages) Page 65
R75-2018-05-18-004 - Arrêté portant révision d'aménagement forestier sur la forêt communale de SAINT-LAURENT-MEDOC (33) pour une surface de 1930,40ha (2 pages) Page 68

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-010 - B-2018-41 - Information relative à l'action de l'EPF dans le cadre du recul du trait de côte Action auprès des communes littorales (12 pages) Page 71
R75-2018-05-07-011 - B-2018-42 - Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (14 pages) Page 84
R75-2018-05-07-012 - B-2018-43 - Convention cadre « habitat et développement économique » entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (20 pages) Page 99
R75-2018-05-07-013 - B-2018-44 - Avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (24 pages) Page 120
R75-2018-05-07-014 - B-2018-45 - Convention Opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cherves-Richemont, Grand-Cognac Agglomération (16) l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (30 pages) Page 145
R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages) Page 176
R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (34 pages) Page 209
R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (34 pages) Page 244
R75-2018-05-07-018 - B-2018-49 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages) Page 279
R75-2018-05-03-016 - B-2018-85 - Compte rendu de la séance du 7 Mars 2018 (20 pages) Page 312
R75-2018-05-03-015 - B-2018-85 COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 7 MARS 2018 (20 pages) Page 333
R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif (172 pages) Page 354
R75-2018-05-07-009 - B-2018-87 - Premier retour suite au débat et pistes d'évolution de la consultation des maires pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 (8 pages) Page 527

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA GIRONDE 33

R75-2017-12-29-035

Arrêté portant cession d'autorisation au profit de la société par actions simplifiées Colisée Patrimoine Group sise 7/9 allées Haussmann à Bordeaux (33070), de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes "Résidence Aimé Césaire", sis 20 rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300), géré par la SARL Résidence Le Square d'Aliénor, sis rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300)

ARRETE du 29 DEC. 2017

Portant cession d'autorisation au profit de la société par actions simplifiées Colisée Patrimoine Group sise 7/9 allées Haussmann à Bordeaux (33070), de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes « Résidence Aimé Césaire », sis 20 rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300), géré par la SARL Résidence Le Square d'Aliénor, sis rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300)

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

Le président du Conseil départemental de la Gironde

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux, et D. 312-155-0-1. relatif au pôle d'activités et de soins adaptés ;

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

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

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

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

VU l'ordonnance n° 2005-1477 du 1er décembre 2005 portant diverses dispositions relatives aux procédures d'admission à l'aide sociale aux établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

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

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

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

Espace Rodesse - 103bis, rue Belleville
CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00

Esplanade Charles de Gaulle
CS 71223 – 33074 BORDEAUX Cedex
www.gironde.fr
Standard : 05 56 99 33 33

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

VU le décret n° 2016-1164 du 26 août 2016 relatif aux conditions techniques minimales d'organisation et de fonctionnement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ;

VU le schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2017-2021 adopté par l'assemblée départementale le 09 novembre 2017 ;

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le règlement départemental de l'aide sociale approuvé le 20 décembre 2010 et modifié en date du 18 décembre 2014 et du 14 décembre 2016 et du 18 décembre 2017 ;

VU la décision du 21 novembre 2017 du directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'arrêté conjoint du préfet et du président du conseil général de la Gironde en date du 27 novembre 2008 portant autorisation partielle de création de l'EHPAD « Le Square d'Aliénor » renommé EHPAD « Résidence Aimé Césaire » à Bordeaux géré par la SARL Le Square d'Aliénor, d'une capacité de 49 lits et places comprenant 44 lits d'hébergement permanent (dont 13 lits Alzheimer) et 5 places d'accueil de jour, 38 lits d'hébergement permanent supplémentaires et 2 lits d'hébergement temporaires intégrés au projet faisant l'objet d'une décision de création favorable au titre de la dépendance mais non autorisés faute de financement ;

VU l'arrêté conjoint du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général de la Gironde en date du 10 octobre 2014 portant autorisation de regroupement des 19 lits de l'EHPA « Le Clos Saint Amand » sis 11 allée Ganda à Bordeaux (33320) dans l'EHPAD « Résidence Aimé Césaire » à Bordeaux, portant la capacité globale de l'établissement à 63 lits d'hébergement permanent dont 13 Alzheimer ;

VU l'arrêté conjoint du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général de la Gironde en date du 20 novembre 2013 portant autorisation de regroupement des EHPAD « Le Clos de Martillac » sis à Martillac (33650) et « Guyenne » sis à Bordeaux gérés par l'AASSA dans un nouvel EHPAD dénommé « Bel Air » situé chemin de Bel Air à Léognan (33850) ;

VU l'arrêté conjoint du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général de la Gironde en date du 16 février 2015 portant :

- annulation de l'arrêté du 20 novembre 2013 portant autorisation de regroupement de 38 lits d'hébergement permanent de l'EHPAD « Le Clos de Martillac » sis à Martillac et des 32 lits d'hébergement permanent de l'EHPAD « Guyenne » sis à Bordeaux dans l'EHPAD Bel Air sis à Léognan ;

- autorisation de regroupement des 38 lits d'hébergement permanent de l'EHPAD « Le Clos de Martillac » sis 22 route de Tout à Martillac (33650) gérés par l'AASSA et des 32 lits d'hébergement permanent de l'EHPAD « Les Roses de Saint Caprais » sis 12 rue de l'Eglise à Saint-Caprais-de-Bordeaux (33880) gérés par l'AASSA dans un nouvel EHPAD dénommé « Bel Air » situé chemin de Bel Air à Léognan ;

VU l'arrêté conjoint du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général de la Gironde en date du 16 février 2015 portant transfert d'autorisation et de gestion de l'EHPAD « Guyenne » d'une capacité de 32 lits d'hébergement permanent à la SARL Résidence le Square d'Aliénor ;

VU l'arrêté conjoint du directeur général de l'agence régionale de santé d'Aquitaine et du président du conseil général de la Gironde en date du 16 février 2015 autorisant le regroupement des 25 lits d'hébergement permanent de l'EHPAD « Guyenne » sis 194 rue Achard à Bordeaux dans l'EHPAD « Résidence Aimé Césaire » sis 20 rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux, géré par la SARL Résidence Le Square d'Aliénor.

La capacité totale de l'EHPAD « Résidence Aimé Césaire » est en conséquence portée à 88 lits d'hébergement permanent dont 13 dédiés à la prise en charge de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés ;

VU la copie certifiée conforme à l'original des statuts de la SAS Colisée Patrimoine Group, mis à jour le 13 mai 2016 et l'extrait KBis du Tribunal de commerce de Bordeaux daté du 3 janvier 2017 attestant de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIREN 480 080 969 ;

VU l'extrait KBis du Tribunal de commerce de Bordeaux daté du 3 janvier 2017 attestant de l'immatriculation de la SARL Résidence Le Square d'Aliénor au registre du commerce et des sociétés sous le numéro SIREN 504 997 925 ;

VU le courrier en date 03 avril 2017 de Madame Christine Jeandel, présidente de la SAS Colisée Patrimoine Group et de la SARL Résidence Le Square d'Aliénor sollicitant l'accord des autorités administratives pour la cession de l'autorisation de l'EHPAD « Résidence Aimé Césaire » au profit de la SAS Colisée Patrimoine Group ;

CONSIDERANT que la demande de cession d'autorisation susvisée est compatible avec les garanties attendues, à la fois, en matière de qualité de prise en charge des résidents et de fonctionnement de l'EHPAD « Résidence Aimé Césaire » sis 20 rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300) ;

CONSIDERANT que cette cession d'autorisation s'effectue sans surcoût budgétaire et dans la continuité du fonctionnement actuel des services ;

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

ARRETENT

ARTICLE 1er : L'autorisation accordée à la SARL Le Square d'Aliénor pour la gestion de l'EHPAD « Résidence Aimé Césaire » sur la commune de Bordeaux (33300) est cédée à la SAS Colisée Patrimoine Group 7/9 allées Haussmann à Bordeaux (33070), à compter du 1er janvier 2018.

L'exploitation des 88 lits ci-dessus désignés s'entend in situ, 20 rue du Professeur Lannelongue à Bordeaux (33300).

ARTICLE 2 : L'autorisation précitée est cédée sans changement, soit pour une capacité de 88 lits.

	Personnes âgées dépendantes	Alzheimer	TOTAL des places
Hébergement permanent	75	13	88
TOTAL	75	13	88

ARTICLE 3: Les représentants de la SAS Colisée Patrimoine Group sis 7/9 allées Haussmann à Bordeaux (33070) sont tenus de respecter les conditions légales et les engagements pris auprès des autorités administratives, notamment les obligations mentionnées dans la convention tripartite pluriannuelle de l'EHPAD « Résidence Aimé Césaire » à Bordeaux.

ARTICLE 4 : La présente autorisation ne vaut pas habilitation à l'aide sociale du Département.

ARTICLE 5 : Le renouvellement de l'autorisation de l'EHPAD reste subordonné aux résultats des évaluations externes.
Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D.312-205 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 6 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'établissement par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 7 : Cet établissement est répertorié dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : SAS COLISEE PATRIMOINE GROUP	**Entité établissement :** EHPAD Résidence Aimé Césaire
N° FINESS : 33 005 089 9	N° FINESS : 33 002 562 8
N° SIREN : 480 080 969	Code catégorie : 500 - EHPAD
Adresse : 7/9 allées Haussmann 33070 Bordeaux	Adresse : 20 rue du Professeur Lannelongue 33000 Bordeaux
Code statut juridique : 95 Société par Actions Simplifiées	Capacité : 88

Discipline		**Activité / Fonctionnement**		**Clientèle**		**Capacité**
Code	**Libellé**	**Code**	**Libellé**	**Code**	**Libellé**	
924	Accueil pour personnes âgées	11	Hébergement complet internat	711	Personnes âgées dépendantes	75
924	Accueil pour personnes âgées	11	Hébergement complet internat	436	Personnes Alzheimer ou maladie apparentées	13

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

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

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

Fait à Bordeaux, le 29 DEC. 2017

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

Hélène JUNQUA

Le Président du Conseil départemental de la Gironde

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

Philippe MAHÉ

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-011

Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD Automne en Aspe, sis à Osse-en-Aspe, géré par l'association Automne en Aspe

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

ARRETE du 13 AVR. 2018

actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD Automne en Aspe, sis à Osse-en-Aspe, géré par l'association Automne en Aspe, sise à Osse-en-Aspe

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;

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

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

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

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

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

VU le Schéma départemental de l'Autonomie 2013-2017 des Pyrénées-Atlantiques ;

Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cédex
www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30 vendredi 16h15

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du 12 mars 1990 portant autorisation de création d'un service à domicile de 21 places par l'Association « Automne en Aspe » d'Osse-en-Aspe pour le canton d'Accous du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) Automne en Aspe ;

VU le budget prévisionnel 1991 du 06 août 1991 ramenant la capacité du SSIAD « Automne en Aspe » à une capacité de 12 lits ;

VU l'arrêté préfectoral N°2004-258-8 en date du 14 septembre 2004 autorisant l'extension d'une place du service de soins infirmiers à domicile « Automne en Aspe » à Osse en Aspe, portant la capacité de ce service de 12 à 13 places ;

VU l'arrêté du 19 août 2005 portant autorisation d'extension de 2 places du SSIAD, portant sa capacité totale autorisée à 15 places ;

VU le rapport d'évaluation externe du SSIAD Automne en aspe en date du 13 mars 2015 ;

VU le courrier du 11 janvier 2016 de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe du SSIAD Automne en Aspe

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

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

SUR proposition de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'autorisation du SSIAD Automne en Aspe, géré par l'association Automne en Aspe et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : Association Automne en Aspe
N° FINESS : 64 000 507 0
N° SIREN : 333 925 675
Code statut juridique : 60 - Association Loi 1901 non reconnue d'utilité publique
Adresse : 64 490 OSSE-EN-ASPE

Entité établissement : Service de Soins Infirmiers à Domicile Automne-en-Aspe
N° FINESS : 64 079 556 3
Code catégorie : 354 SSIAD Capacité : 15 places
Adresse : 64 490 OSSE-EN-ASPE

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	**Libellé**	**Code**	**Libellé**	**Code**	**Libellé**	
358	Soins infirmiers à domicile	16	Prestation en Milieu ordinaire	700	Personnes Agées	15

ARTICLE 2 : La zone d'intervention géographique du SSIAD couvre les communes listées en annexe du présent arrêté.

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

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

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

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet :
- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 AVR. 2018

Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,

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

Hélène JUNQUA

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD Automne en Aspe (places personnes âgées)

Numéro de commune (code INSEE)	Nom de la commune
64 006	ACCOUS
64 085	AYDIUS
64 104	BEDOUS
64 136	BORCE
64 185	CETTE-EYGUN
64 206	ESCOT
64 223	ETSAUT
64 330	LÉES-ATHAS
64 336	LESCUN
64 351	LOURDIOS-ICHÈRE
64 433	OSSE-EN-ASPE
64 506	SARRANCE
64 542	URDOS

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-013

Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD de Gan géré par l'association Service de Soins Infirmiers à Domicile du Piémont

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

ARRETE du 13 AVR. 2018

actant le renouvellement d'autorisation du Service de Soins Infirmiers à Domicile de Gan, sis à Gan, géré par l'Association Service de Soins Infirmiers à Domicile du Piémont, sis à Coarraze

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;

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

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

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

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

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

Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cédex
www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30, vendredi 16h15

VU le Schéma départemental de l'Autonomie 2013-2017 ;

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU la notification du 4 Mai 2016 de la directrice de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) fixant le montant des dotations régionales limitatives au titre de l'année 2016 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 93 H 440 en date du 30 Juin 1993 portant autorisation de création d'un service de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées de 15 places sur les communes de GAN, BOSDARROS, SAINT-FAUST et LAROIN ;

VU l'arrêté préfectoral n° 97 H 723 en date du 11 Août 1997 autorisant la création de 5 places supplémentaires du service de soins infirmiers à domicile intervenant sur les communes de GAN, BOSDARROS, SAINT-FAUST et LAROIN, et portant la capacité de ce service de 15 à 20 places ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2000 H 540 en date du 26 Juillet 2000 autorisant l'extension de 5 places du service de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées intervenant sur les communes de GAN, BOSDARROS, SAINT-FAUST et LAROIN, et portant la capacité de ce service à 25 places ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2001 H 535 en date du 30 Juillet 2001 autorisant la création d'une place supplémentaire du service de soins infirmiers à domicile intervenant sur les commune de GAN, BOSDARROS, SAINT-FAUST et LAROIN, et portant la capacité de ce service à 26 places ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 16 Décembre 2005 portant autorisation de création d'1 place réservée aux personnes en situation de handicap du Service de Soins Infirmiers à Domicile de GAN ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 25 Novembre 2008, portant autorisation d'extension de 6 places réservées aux personnes âgées du Service de Soins Infirmiers à Domicile de GAN, portant sa capacité à 32 places ;

VU le rapport d'évaluation externe du Service de Soins Infirmiers à Domicile de GAN en date du 12 Décembre 2014 ;

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

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

SUR proposition de la directrice de la délégation départementale de Pyrénées-Atlantiques de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'autorisation du Service de Soins Infirmiers à Domicile de GAN, géré par l'Association SERVICE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE DU PIEMONT et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : ASSOCIATION SERVICE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE DU PIEMONT
N° FINESS : 64 000 621 9
N° SIREN : 448 317 750
Code statut juridique : 60
Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique
Adresse : 64800 COARRAZE

Entité établissement : SERVICE DE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE DE GAN
N° FINESS : 64 079 717 1
Code catégorie : 354 SSIAD Capacité : 33
Adresse : 14 Rue GASTON DE FOIX 64290 GAN

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
358	Soins Infirmiers à Domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	700	Personnes Agées (Sans Autre Indication)	32
358	Soins Infirmiers à Domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	010	Tous Types de Déficiences Personnes Handicapées (Sans Autre Indication)	1

ARTICLE 2 : La zone d'intervention géographique du SSIAD couvre les communes listées en annexe du présent arrêté.

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

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

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

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 AVR. 2018

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

Hélène JUNQUA

Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD (places personnes âgées et places personnes handicapées)

Numéro de commune (code INSEE)	Nom de la commune
64139	BOSDARROS
64230	GAN
64315	LAROIN
64478	SAINT-FAUST

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-016

Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD de Soule, sis à Mauléon Soule et géré par l'Association Soins à Domicile Pays de Soule

Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

ARRETE du 13 AVR. 2018

actant le renouvellement d'autorisation du Service de Soins infirmiers à Domicile de SOULE, sis à MAULEON SOULE, géré par l'Association SOINS A DOMICILE PAYS DE SOULE sise à MAULEON SOULE

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;

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

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

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

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

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

Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cédex
www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30, vendredi 16h15

VU le Schéma départemental de l'Autonomie 2013-2017 ;

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU la notification du 4 Mai 2016 de la directrice de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) fixant le montant des dotations régionales limitatives au titre de l'année 2016 ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 9 Février 1983 portant autorisation de création du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) de SOULE à MAULEON pour une capacité de 30 places ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 88 H 332 du 22 juillet 1988 autorisant l'extension de 15 places du service de soins à domicile (SSIAD) de SOULE à MAULEON ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 98 H 572 du 17 avril 1998 autorisant l'extension de 2 places du service de soins à domicile (SSIAD) de SOULE à MAULEON ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques du 27 juillet 2001 autorisant l'extension de 4 places du services de soins à domicile (SSIAD) de SOULE à MAULEON ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques du 16 décembre 2005 autorisation la création d'une place réservée aux personnes handicapées au sein du service de soins à domicile (SSIAD) de SOULE à MAULEON ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 30 Novembre 2007 portant autorisation d'extension de 3 places réservées aux personnes âgées, du Service de Soins Infirmiers à Domicile de SOULE à MAULEON, portant sa capacité totale autorisée à 54 places ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 25 Novembre 2008 portant autorisation d'extension de 5 places réservées aux personnes en situation de handicap, du Service de Soins Infirmiers à Domicile de SOULE à MAULEON ;

VU le rapport d'évaluation externe du Service de Soins Infirmiers à Domicile de SOULE en date du 1er Septembre 2012 ;

VU le courrier du 11 Janvier 2016 de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe du Service de Soins Infirmiers à Domicile de SOULE ;

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

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

SUR proposition de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'autorisation du Service de Soins Infirmiers à Domicile de SOULE, géré par l'Association SOINS A DOMICILE PAYS DE SOULE et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : ASSOCIATION SOINS A DOMICILE PAYS DE SOULE
N° FINESS : 64 000 370 3
N° SIREN : 327 511 168
Code statut juridique : 60
Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique
Adresse : Clos des Dominicaines BP 4 - 64130 MAULEON SOULE

Entité établissement : SERVICE DE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE DE SOULE
N° FINESS : 64 079 051 5
Code catégorie : 354 SSIAD Capacité : 60
Adresse : Avenue de BELZUNCE BP 4 - 64130 MAULEON SOULE

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
358	Soins Infirmiers à Domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	700	Personnes Agées (Sans Autre Indication)	54
358	Soins Infirmiers à Domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	010	Toutes Types de Déficience Personnes Handicapées (Sans Autre Indication)	6

ARTICLE 2 : La zone d'intervention géographique du SSIAD couvre les communes listées en annexe du présent arrêté.

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

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

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

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 AVR. 2018

Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
Par délégation,

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

Hélène JUNQUA

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD (places personnes âgées et places personnes handicapées)

Numéro de commune (code INSEE)	Nom de la commune
64012	AINHARP
64050	ARRAST-LARREBIEU
64081	AUSSURUCQ
64093	BARCUS
64115	BERROGAIN-LARUNS
64187	CHARRITTE-DE-BAS
64188	CHERAUTE
64214	ESPES-UNDUREIN
64231	GARINDEIN
64247	GOTEIN-LIBARRENX
64264	L'HOPITAL-SAINT-BLAISE
64268	IDAUX-MENDY
64371	MAULEON-LICHARRE
64378	MENDITTE
64391	MINCAYOLLE-LARROY-MENDIBIEU
64411	MUSCULDY
64424	ORDIAP
64468	ROQUIAGUE
64559	VIODOS-ABENSE-DE-BAS
64015	ALCAY-ALCABEHETY-SUNHARETTE
64017	ALOS-SIBAS-ABENSE
64162	CAMOU-CIHIGUE
64222	ETCHEBAR

64258	HAUX
64298	LACARRY-ARHAN-CHARRITTE-DE-HAUT
64303	LAGUINGE-RESTOUE
64316	LARRAU
64340	LICHANS-SUNHAR
64342	LICQ-ATHEREY
64404	MONTORY
64432	OSSAS-SUHARE
64475	SAINTE-ENGRACE
64509	SAUGUIS-SAINT-ETIENNE
64533	TARDETS-SORHOLUS
64537	TROIS-VILLES

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-010

Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD des Trois Vallées à Labastide-Clairence géré par l'Association du Pays des Trois Vallées

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

ARRETE du 13 AVR. 2018

actant le renouvellement d'autorisation du Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) des Trois Vallées sis Maison Darrieux à La Bastide-Clairence 64240, géré par l'Association du Pays des Trois Vallées à La Bastide-Clairence

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;

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

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

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

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

Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cédex
www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30, vendredi 16h15

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

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 90 H 106 du 12 mars 1990 portant autorisation de création d'un service de soins à domicile de 30 places par l'association de soins à domicile du Pays des Trois Vallées à La Bastide-Clairence ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 93 H 599 du 25 août 1993 modifiant l'arrêté n° 93 H 271 du 27 avril 1993 et autorisant l'extension de six places du service de soins infirmiers à domicile géré par l'Association de soins à domicile du Pays des Trois Vallées à La Bastide-Clairence portant la capacité de ce service de 30 à 36 places ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 97 H 725 du 11 août 1997 autorisant l'extension de trois places du service de soins infirmiers à domicile géré par l'Association de soins à domicile du Pays des Trois Vallées à La Bastide-Clairence portant la capacité de ce service de 36 à 39 places ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 2005.231.19 du 19 août 2005 autorisant l'extension de trois places du service de soins infirmiers à domicile géré par l'Association de soins à domicile du Pays des Trois Vallées à La Bastide-Clairence portant ainsi la capacité de ce service à 42 places ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 2005.350.41 du 16 décembre 2005 autorisant la création de deux places réservées aux personnes handicapées au service de soins infirmiers à domicile géré par l'Association de soins à domicile du Pays des Trois Vallées à La Bastide-Clairence portant la capacité de ce service à 42 places réservées aux personnes âgées et 2 places réservées aux personnes handicapées ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques n° 2007.334.64 du 30 novembre 2007 portant autorisation d'extension de 8 places réservées aux personnes âgées du service de soins infirmiers à domicile géré par l'Association de soins à domicile du Pays des Trois Vallées à La Bastide Clairence portant ainsi la capacité de ce service à 50 places réservées aux personnes âgées et 2 places réservées aux personnes handicapées ;

VU le rapport d'évaluation externe du SSIAD des Trois Vallées en date du 22 avril 2014 ;

VU le courrier du 14 avril 2016 de la directrice de la délégation départementale de l'ARS des Pyrénées-Atlantiques notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe du SSIAD des Trois Vallées ;

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

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

SUR proposition de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'autorisation du SSIAD des Trois vallées, géré par l'Association du Pays des Trois Vallées et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : Association du Pays des Trois Vallées
N° FINESS : 64 000 519 5
N° SIREN : 782 260 723
Code statut juridique : 60 – Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique
Adresse : 64240 La Bastide-Clairence

Entité établissement : SSIAD des Trois Vallées
N° FINESS : 64 079 557 1
Code catégorie : 354 Service de soins infirmiers à domicile
Capacité : 52
Adresse : Maison Darrieux – 64240 La Bastide-Clairence

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
358	Soins infirmiers à domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	700	Personnes âgées (sans autre indication	50
358	Soins infirmiers à domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	010	Tous types de déficiences personnes handicapées (sans autre indication)	2

ARTICLE 2 : La zone d'intervention géographique du SSIAD couvre les communes listées en annexe du présent arrêté.

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

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

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

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,
La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

A Bordeaux, le 13 AVR. 2018

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD (places personnes âgées et places personnes handicapées)

Numéro de commune (code INSEE)	Nom de la commune
64031	ARANCOU
64086	AYHERRE
64094	BARDOS
64113	BERGOUEY
64123	BIDACHE
64134	BONLOC
64147	BRISCOUS
64161	CAME
64250	GUICHE
64256	HASPARREN
64277	ISTURITZ
64289	LABASTIDE CLAIRENCE
64364	MACAYE
64375	MEHARIN
64377	MENDIONDE
64476	SAINT ESTEBEN
64489	SAINT MARTIN D ARBEROUE
64502	SAMES
64546	URT
64113	VIELLENAVE

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-012

Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD du Bassin de Lacq, sis à Lacq, géré par l'association Aide et Maintien à Domicile des Personnes Agées du Bassin de Lacq

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

ARRETE du 13 AVR. 2018

actant le renouvellement d'autorisation du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Bassin de Lacq, sis à Lacq, géré par l'Association Aide et Maintien à Domicile des Personnes Agées du Bassin de Lacq, sise à Lacq

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;

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

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

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

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

Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cédex
www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30, vendredi 16h15

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

VU le Schéma départemental de l'Autonomie 2013-2017;

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 11 Août 1997 portant autorisation de création du Service de Soins Infirmiers à Domicile sur le canton de LAGOR, pour 15 places ;

VU l'arrêté n°2005.210.6 en date du 29 Juillet 2005 portant autorisation d'extension de 5 places réservées aux personnes âgées du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Canton de LAGOR, portant sa capacité totale autorisée à 22 places ;

VU l'arrêté n°2005.350.42 en date du 16 Décembre 2005 portant autorisation de création d'1 place réservée aux personnes en situation de handicap et de 3 places réservées aux personnes âgées du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Canton de LAGOR, portant sa capacité totale autorisée à 1 place pour les personnes en situation de handicap et 25 places pour les personnes âgées ;

VU l'arrêté n°2006.300.15 en date du 27 Octobre 2006 portant autorisation d'extension de 11 places réservées aux personnes âgées du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Canton de LAGOR, portant sa capacité totale autorisée à 1 place pour les personnes en situation de handicap et 36 places pour les personnes âgées ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 30 Novembre 2007 portant autorisation d'extension d'1 place réservée aux personnes âgées du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Canton de LAGOR, portant sa capacité totale autorisée à 1 place pour les personnes en situation de handicap et 37 places pour les personnes âgées ;

VU l'arrêté du Directeur Général de l'Agence régionale de Santé d'Aquitaine en date du 22 Novembre 2012 portant autorisation d'extension de 5 places réservées aux personnes âgées du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Canton de LAGOR, portant sa capacité totale autorisée à 1 place pour les personnes en situation de handicap et 42 places pour les personnes âgées ;

VU le Conseil d'Administration en date du 13 avril 2015 de l'Association Aide et Maintien à Domicile des Personnes Agées du Canton de Lagor, modifiant la dénomination du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Canton de Lagor en Soins Infirmiers à Domicile du Bassin de Lacq, et modifiant la dénomination de l'Association Aide et Maintien à Domicile des Personnes Agées du Canton de Lagor en Association Aide et Maintien à Domicile des Personnes Agées du Bassin de Lacq ;

VU le rapport d'évaluation externe du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Canton de LAGOR en date du 22 décembre 2014 ;

VU le courrier du 11 janvier 2016 de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe du Service de Soins Infirmiers à Domicile du canton de LAGOR ;

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

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

SUR proposition de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'autorisation du service de Soins Infirmiers à Domicile du Bassin de Lacq, géré par Aide et Maintien à Domicile des Personnes Agées du Bassin de Lacq et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : AIDE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES DU BASSIN DE LACQ
N° FINESS : 64 001 331 4
N° SIREN : 414 503 920
Code statut juridique : 60
Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique
Adresse : 36 Route Départementale 817 64 170 LACQ

Entité établissement : SERVICE DE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE DU BASSIN DE LACQ
N° FINESS : 64 001 332 2
Code catégorie : 354 SSIAD Capacité : 43
Adresse : MAISON KESBA 36 Route Départementale 817 64170 LACQ

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
358	Soins Infirmiers à Domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	700	Personnes Agées (sans Autre Indication)	42
358	Soins Infirmiers à Domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	010	Tous Types de Déficience Personnes Handicapée (Sans Autre Indication)	1

ARTICLE 2 : La zone d'intervention géographique du SSIAD couvre les communes listées en annexe du présent arrêté.

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

ARTICLE 4 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement du Service de Soins Infirmiers à Domicile du Bassin de Lacq par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

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

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 AVR. 2018

Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,

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

Hélène JUNQUA

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD (places personnes âgées et places personnes handicapées)

Numéro de commune (code INSEE)	Nom de la commune
64003	ABIDOS
64117	BESINGRAND
64179	CASTETNER
64300	LACQ
64301	LAGOR
64349	LOUBIENG
64367	MASLACQ
64396	MONT
64410	MOURENX
64418	NOGUERES
64431	OS-MARSILLON
64512	SAUVELADE
64556	VIELLESEGURE

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-015

Arrêté du 13 avril 2018 actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD Santé Service Bayonne, sis Bayonne et géré par l'association Santé Service Bayonne

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

ARRETE du 13 AVR. 2018

actant le renouvellement d'autorisation du SSIAD « Santé Service Bayonne » sis avenue de Plantoun 64100 Bayonne, géré par l'association Santé Service Bayonne sis avenue de Plantoun 64100 Bayonne

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

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

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

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

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

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

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

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;

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

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

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

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

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

Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cédex
www.ars.nouvelle-aquitaine.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30, vendredi 16h15

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques du 5 mars 1982 autorisant un forfait soins à domicile sur la base de 290 personnes âgées ;

VU l'arrêté 2005-350-45 du 16 décembre 2005 autorisant la création de 6 places réservées aux personnes handicapées du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) Santé Service Bayonne et région à Bayonne portant la capacité du service à 6 places réservées aux personnes handicapées et 290 places réservées aux personnes âgées ;

VU l'arrêté du 8 novembre 2007 autorisant une extension de 7 places réservées aux personnes handicapées et portant refus d'extension de 111 places réservées aux personnes âgées du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) Santé Service Bayonne et région à Bayonne ;

VU l'arrêté 2009-33-37 du 2 février 2009 portant autorisation d'extension de 2 places réservées aux personnes handicapées et de 32 places réservées aux personnes âgées du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) Santé Service Bayonne et région à Bayonne ;

VU l'arrêté 2009-324-23 du 15 décembre 2009 portant extension de 18 places réservées aux personnes âgées du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) Santé Service Bayonne et région à Bayonne ;

VU l'arrêté 2009-349-24 du 15 décembre 2009 portant autorisation d'extension à titre expérimental de 10 places de « soins d'accompagnement et de réhabilitation » du SSIAD de Bayonne portant sa capacité globale à 350 places pour personnes âgées et 15 places pour personnes handicapées ;

VU l'arrêté DGARS du 9 août 2011 portant autorisation d'extension de 25 places réservées aux personnes âgées du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) Santé Service Bayonne et région à Bayonne portant la capacité globale du service à 375 places pour personnes âgées et 15 places pour personnes handicapées ;

VU l'arrêté DGARS du 20 décembre 2011 portant autorisation d'extension de 10 places de soins de réhabilitation et d'accompagnement du service de soins infirmiers à domicile Santé Service Bayonne géra par l'Association Santé Service Bayonne et région portant la capacité globale du service à 385 places pour personnes âgées et 15 places pour personnes handicapées ;

VU le rapport d'évaluation externe du SSIAD Santé Service Bayonne en date du 12 juillet 2013 ;

VU le courrier du 11 avril 2017 de la directrice de la délégation départementale de l'ARS notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe du SSIAD Santé Service ;

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

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

SUR proposition de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'autorisation du SSIAD « Santé Service Bayonne », géré par l'association Santé Service Bayonne et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : Santé Service Bayonne
N° FINESS : 64 000 357 0
N° SIREN : 782 260 723
Code statut juridique : 60 – Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique
Adresse : Avenue de Plantoun – 64100 BAYONNE

Entité établissement : SSIAD Santé Service Bayonne
N° FINESS : 64 078 968 1
Code catégorie : 354 Service de soins infirmiers à domicile
Capacité : 400
Adresse : Avenue de Plantoun – 64100 BAYONNE

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
358	Soins infirmiers à domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	010	Tous types de déficiences personnes handicapées (sans autre indication)	15
358	Soins infirmiers à domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	700	Personnes âgées (sans autre indication)	365
357	Activités soins d'accompagnement et de réhabilitation	16	Prestation en milieu ordinaire	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées	20

ARTICLE 2 : La zone d'intervention géographique du SSIAD couvre les communes listées en annexe du présent arrêté.

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

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

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

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

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 AVR. 2018

Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,

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

Hélène JUNQUA

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD

Personnes Handicapées

64024 ANGLET
64160 CAMBO-LES-BAINS
64213 ESPELETTE
64255 HALSOU
64279 ITXASSOU
64282 JATXOU
64317 LARRESSORE
64350 LOUHOSSOA
64527 SOURAIDE
64140 BOUCAU
64102 BAYONNE
64122 BIARRITZ
64242 GESTAS
64130 BIRIATOU
64260 HENDAYE
64545 URRUGNE
64008 AHAXE-ALCIETTE-BASCASSAN
64011 AINCILLE
64013 AINHICE-MONGELOS
64016 ALDUDES
64026 ANHAUX
64047 ARNEGUY
64066 ASCARAT
64092 BANCA
64107 BEHORLEGUY
64124 BIDARRAY
64154 BUSSUNARITS-SARRASQUETTE
64155 BUSTINCE-IRIBERRY
64166 CARO
64218 ESTERENCUBY
64229 GAMARTHE
64274 IROULEGUY
64275 ISPOURE
64283 JAXU
64297 LACARRE
64322 LASSE
64327 LECUMBERRY
64379 MENDIVE

64436 OSSES
64477 SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY
64484 SAINT-JEAN-LE-VIEUX
64485 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT
64490 SAINT-MARTIN-D'ARROSSA
64492 SAINT-MICHEL
64538 UHART-CIZE
64543 UREPEL
64304 LAHONCE
64407 MOUGUERRE
64496 SAINT-PIERRE-D'IRUBE
64540 URCUIT
64558 VILLEFRANQUE
64010 AICIRITS-CAMOU-SUHAST
64018 AMENDEUIX-ONEIX
64019 AMOROTS-SUCCOS
64034 ARBERATS-SILLEGUE
64036 ARBOUET-SUSSAUTE
64045 ARHANSUS
64046 ARMENDARITS
64049 AROUE-ITHOROTS-OLHAIBY
64051 ARRAUTE-CHARRITTE
64105 BEGUIOS
64106 BEHASQUE-LAPISTE
64120 BEYRIE-SUR-JOYEUSE
64150 BUNUS
64202 DOMEZAIN-BERRAUTE
64221 ETCHARRY
64228 GABAT
64235 GARRIS
64259 HELETTE
64265 HOSTA
64267 IBARROLLE
64271 IHOLDY
64272 ILHARRE
64273 IRISSARRY
64285 JUXUE
64294 LABETS-BISCAY
64313 LANTABAT
64314 LARCEVEAU-ARROS-CIBITS
64319 LARRIBAR-SORHAPURU
64345 LOHITZUN-OYHERCQ
64362 LUXE-SUMBERRAUTE
64368 MASPARRAUTE

64425 OREGUE
64429 ORSANCO
64435 OSSERAIN-RIVAREYTE
64437 OSTABAT-ASME
64441 PAGOLLE
64487 SAINT-JUST-IBARRE
64493 SAINT-PALAIS
64528 SUHESCUN
64539 UHART-MIXE
64125 BIDART
64189 CIBOURE
64249 GUETHARY
64483 SAINT-JEAN-DE-LUZ
40042 BIARROTTE
40044 BIAUDOS
40209 ONDRES
40248 SAINT-ANDRE-DE-SEIGNANX
40251 SAINT-BARTHELEMY
40268 SAINT-LAURENT-DE-GOSSE
40273 SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX
40312 TARNOS
64009 AHETZE
64014 AINHOA
64035 ARBONNE
64038 ARCANGUES
64065 ASCAIN
64100 BASSUSSARRY
64495 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE
64504 SARE
64547 USTARITZ

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD

Personnes Agées

64024 ANGLET
64160 CAMBO-LES-BAINS
64213 ESPELETTE
64255 HALSOU
64279 ITXASSOU
64282 JATXOU
64317 LARRESSORE
64350 LOUHOSSOA
64527 SOURAIDE
64140 BOUCAU
64102 BAYONNE
64122 BIARRITZ
64242 GESTAS
64130 BIRIATOU
64260 HENDAYE
64545 URRUGNE
64008 AHAXE-ALCIETTE-BASCASSAN
64011 AINCILLE
64013 AINHICE-MONGELOS
64016 ALDUDES
64026 ANHAUX
64047 ARNEGUY
64066 ASCARAT
64092 BANCA
64107 BEHORLEGUY
64124 BIDARRAY
64154 BUSSUNARITS-SARRASQUETTE
64155 BUSTINCE-IRIBERRY
64166 CARO
64218 ESTERENCUBY
64229 GAMARTHE
64274 IROULEGUY
64275 ISPOURE
64283 JAXU
64297 LACARRE
64322 LASSE
64327 LECUMBERRY
64379 MENDIVE

64436 OSSES
64477 SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY
64484 SAINT-JEAN-LE-VIEUX
64485 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT
64490 SAINT-MARTIN-D'ARROSSA
64492 SAINT-MICHEL
64538 UHART-CIZE
64543 UREPEL
64304 LAHONCE
64407 MOUGUERRE
64496 SAINT-PIERRE-D'IRUBE
64540 URCUIT
64558 VILLEFRANQUE
64010 AICIRITS-CAMOU-SUHAST
64018 AMENDEUIX-ONEIX
64019 AMOROTS-SUCCOS
64034 ARBERATS-SILLEGUE
64036 ARBOUET-SUSSAUTE
64045 ARHANSUS
64046 ARMENDARITS
64049 AROUE-ITHOROTS-OLHAIBY
64051 ARRAUTE-CHARRITTE
64105 BEGUIOS
64106 BEHASQUE-LAPISTE
64120 BEYRIE-SUR-JOYEUSE
64150 BUNUS
64202 DOMEZAIN-BERRAUTE
64221 ETCHARRY
64228 GABAT
64235 GARRIS
64259 HELETTE
64265 HOSTA
64267 IBARROLLE
64271 IHOLDY
64272 ILHARRE
64273 IRISSARRY
64285 JUXUE
64294 LABETS-BISCAY
64313 LANTABAT
64314 LARCEVEAU-ARROS-CIBITS
64319 LARRIBAR-SORHAPURU
64345 LOHITZUN-OYHERCQ
64362 LUXE-SUMBERRAUTE
64368 MASPARRAUTE

64425 OREGUE
64429 ORSANCO
64435 OSSERAIN-RIVAREYTE
64437 OSTABAT-ASME
64441 PAGOLLE
64487 SAINT-JUST-IBARRE
64493 SAINT-PALAIS
64528 SUHESCUN
64539 UHART-MIXE
64125 BIDART
64189 CIBOURE
64249 GUETHARY
64483 SAINT-JEAN-DE-LUZ
40042 BIARROTTE
40044 BIAUDOS
40209 ONDRES
40248 SAINT-ANDRE-DE-SEIGNANX
40251 SAINT-BARTHELEMY
40268 SAINT-LAURENT-DE-GOSSE
40273 SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX
40312 TARNOS
64009 AHETZE
64014 AINHOA
64035 ARBONNE
64038 ARCANGUES
64065 ASCAIN
64100 BASSUSSARRY
64495 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE
64504 SARE
64547 USTARITZ

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD

Personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer

64024 ANGLET
64160 CAMBO-LES-BAINS
64213 ESPELETTE
64255 HALSOU
64279 ITXASSOU
64282 JATXOU
64317 LARRESSORE
64350 LOUHOSSOA
64527 SOURAIDE
64140 BOUCAU
64102 BAYONNE
64122 BIARRITZ
64242 GESTAS
64130 BIRIATOU
64260 HENDAYE
64545 URRUGNE
64008 AHAXE-ALCIETTE-BASCASSAN
64011 AINCILLE
64013 AINHICE-MONGELOS
64016 ALDUDES
64026 ANHAUX
64047 ARNEGUY
64066 ASCARAT
64092 BANCA
64107 BEHORLEGUY
64124 BIDARRAY
64154 BUSSUNARITS-SARRASQUETTE
64155 BUSTINCE-IRIBERRY
64166 CARO
64218 ESTERENCUBY
64229 GAMARTHE
64274 IROULEGUY
64275 ISPOURE
64283 JAXU
64297 LACARRE
64322 LASSE
64327 LECUMBERRY
64379 MENDIVE

64436 OSSES
64477 SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY
64484 SAINT-JEAN-LE-VIEUX
64485 SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT
64490 SAINT-MARTIN-D'ARROSSA
64492 SAINT-MICHEL
64538 UHART-CIZE
64543 UREPEL
64304 LAHONCE
64407 MOUGUERRE
64496 SAINT-PIERRE-D'IRUBE
64540 URCUIT
64558 VILLEFRANQUE
64010 AICIRITS-CAMOU-SUHAST
64018 AMENDEUIX-ONEIX
64019 AMOROTS-SUCCOS
64034 ARBERATS-SILLEGUE
64036 ARBOUET-SUSSAUTE
64045 ARHANSUS
64046 ARMENDARITS
64049 AROUE-ITHOROTS-OLHAIBY
64051 ARRAUTE-CHARRITTE
64105 BEGUIOS
64106 BEHASQUE-LAPISTE
64120 BEYRIE-SUR-JOYEUSE
64150 BUNUS
64202 DOMEZAIN-BERRAUTE
64221 ETCHARRY
64228 GABAT
64235 GARRIS
64259 HELETTE
64265 HOSTA
64267 IBARROLLE
64271 IHOLDY
64272 ILHARRE
64273 IRISSARRY
64285 JUXUE
64294 LABETS-BISCAY
64313 LANTABAT
64314 LARCEVEAU-ARROS-CIBITS
64319 LARRIBAR-SORHAPURU
64345 LOHITZUN-OYHERCQ
64362 LUXE-SUMBERRAUTE
64368 MASPARRAUTE

64425 OREGUE
64429 ORSANCO
64435 OSSERAIN-RIVAREYTE
64437 OSTABAT-ASME
64441 PAGOLLE
64487 SAINT-JUST-IBARRE
64493 SAINT-PALAIS
64528 SUHESCUN
64539 UHART-MIXE
64125 BIDART
64189 CIBOURE
64249 GUETHARY
64483 SAINT-JEAN-DE-LUZ
40042 BIARROTTE
40044 BIAUDOS
40209 ONDRES
40248 SAINT-ANDRE-DE-SEIGNANX
40251 SAINT-BARTHELEMY
40268 SAINT-LAURENT-DE-GOSSE
40273 SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX
40312 TARNOS
64009 AHETZE
64014 AINHOA
64035 ARBONNE
64038 ARCANGUES
64065 ASCAIN
64100 BASSUSSARRY
64495 SAINT-PEE-SUR-NIVELLE
64504 SARE
64547 USTARITZ

ARS Délégation Départementale des Pyrénées Atlantiques

R75-2018-04-13-014

Arrêté du 13/04/2018 actant le renouvellement du SSIAD L'Arribet situé à Arzacq-Arraziguet et géré par l'association pour la gestion de la maison d'accueil du canton d'Arzacq

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

ARRETE du 13 AVR. 2018

actant le renouvellement d'autorisation du Service de Soins Infirmiers à Domicile L'ARRIBET, sis ARZACQ-ARRAZIGUET, géré par l'Association pour la gestion de la maison d'accueil du canton d'Arzacq sis ARZACQ-ARRAZIGUET 64410

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;

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

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

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

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

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

Espace Rodesse – 103bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cédex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00 – Horaires d'ouverture au public : 08h30 – 16h30, vendredi 16h15

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

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

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 17 Juillet 1998 portant autorisation de création d'un Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) de 15 places sur le canton d'ARZACQ ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 26 Juillet 2000 portant autorisation d'extension de 5 places réservées aux personnes âgées du Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) sur le canton d'ARZACQ, portant sa capacité totale autorisée à 20 places ;

VU l'arrêté du Préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 25 Novembre 2008 portant autorisation d'extension de 2 places réservés aux personnes âgées du SSIAD du canton d'ARZACQ, portant sa capacité totale autorisée à 22 places ;

VU le rapport d'évaluation externe du SSIAD L'ARRIBET en date du 30 Novembre 2014 ;

VU le courrier du 20 Août 2015 de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS notifiant ses observations faisant suite à l'évaluation externe du SSIAD L'ARRIBET ;

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

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

SUR proposition de la directrice de la délégation départementale des Pyrénées-Atlantiques de l'ARS Nouvelle-Aquitaine ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'autorisation du SSIAD L'ARRIBET, géré par l'Association pour la gestion de la maison d'accueil du canton d'ARZACQ et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : ASSOCIATION POUR LA GESTION DE LA MAISON D'ACCUEIL DU CANTON D'ARZACQ
N° FINESS : 64 079 562 1
N° SIREN : 387 647 597
Code statut juridique : 60 - Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique
Adresse : Route de SAMADET 64410 ARZACQ-ARRAZIGUET

Entité établissement : SERVICE DE SOINS INFIRMIERS A DOMICILE L'ARRIBET
N° FINESS : 64 001 374 4
Code catégorie : 354 SSIAD Capacité : 22
Adresse : Maison de Retraite L'ARRIBET Route de GARLIN 64410 ARZACQ-ARRAZIGUET

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	**Libellé**	**Code**	**Libellé**	**Code**	**Libellé**	
358	Soins Infirmiers à Domicile	16	Prestation en milieu ordinaire	700	Personnes Agées (Sans Autre Indication)	22

ARTICLE 2 : La zone d'intervention géographique du SSIAD couvre les communes listées en annexe du présent arrêté.

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

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

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

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet :
- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS,
- d'un recours hiérarchique auprès de la ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

A Bordeaux, le 13 AVR. 2018

Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation,
La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Hélène JUNQUA

Annexe : liste des communes couvertes par le SSIAD (places personnes âgées)

Numéro de commune (code INSEE)	Nom de la commune
64044	ARGET
64063	ARZACQ-ARRAZIGUET
64143	BOUILLON
64158	CABIDOS
64195	COUBLUCQ
64226	FICHOUS-RIUMAYOU
64234	GAROS
64243	GEUS D'ARZACQ
64318	LARREULE
64347	LONCON
64355	LOUVIGNY
64365	MALAUSSANNE
64374	MAZEROLLES
64380	MERACQ
64383	MIALOS
64397	MONTAGUT
64406	MORLANNE
64447	PIETS-PLASENCE-MOUSTROU
64450	POMPS
64457	POURSIUGUES-BOUCOUE
64514	SEBY
64548	UZAN
64557	VIGNES

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-23-001

Décision n° 2018-072 du 23 mai 2018 constatant la caducité de l'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie, sous la forme : anesthésie ou chirurgie ambulatoires, détenue par l'Association Saint François Xavier - Clinique LURO à Ispoure (64)

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

DIRECTION DE L'OFFRE DE SOINS ET DE L'AUTONOMIE
Pôle animation de la politique régionale de l'offre

Décision n° 2018-072 du 23 MAI 2018

Constatant la caducité de l'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie, sous la forme : anesthésie ou chirurgie ambulatoires, détenue par l'Association Saint François Xavier – Clinique LURO à ISPOURE (64)

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

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 6122-1 à L. 6122-21, R. 6122-23 à R. 6122-44 relatifs aux autorisations,

VU le code de la sécurité sociale,

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

VU la loi n°2011-9940 du 10 août 2011 modifiant la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

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

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n°2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé,

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

VU le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé,

VU le décret n°2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers,

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel Laforcade, en qualité de Directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes,

Espace Rodesse - 103 bis, rue Belleville – CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex
Standard : 05.57.01.44.00
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

VU l'arrêté du 1er mars 2012 modifié de la Directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine comprenant le schéma régional d'organisation des soins (SROS-PRS),

VU la décision du Directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine en date du 29 janvier 2018, portant délégation permanente de signature,

VU le courrier de la directrice générale par intérim de l'Agence Régionale de Santé d'Aquitaine en date du 7 août 2012 informant le président de l'Association Saint François Xavier du renouvellement de son autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie, sous la forme : anesthésie ou chirurgie ambulatoires sur le site de la clinique Luro à Ispoure pour une durée de cinq ans à compter du 7 août 2013,

VU le courriel en date du 3 janvier 2018 du président de l'Association Saint François Xavier informant le directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine de l'arrêt de l'activité de chirurgie ambulatoire à compter du 20 décembre 2017,

CONSIDERANT qu'il convient dès lors de prendre acte de la fermeture du service de chirurgie ambulatoire,

DECIDE

ARTICLE PREMIER – Il est constaté la caducité, à compter du 20 décembre 2017, de l'autorisation d'activité de soins de chirurgie, sous la forme : anesthésie ou chirurgie ambulatoires accordée l'Association Saint François Xavier, Clinique Luro à ISPOURE (64220).

N° Finess EJ : 640001699
N° Finess ET : 640787156

ARTICLE 2 – Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des Solidarités et de la Santé. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision.

ARTICLE 3 – La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique.

Fait à Bordeaux, le 23 MAI 2018

Le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Michel LAFORCADE

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-18-003

Arrêté portant premier aménagement forestier sur la forêt du Domaine de Châteauneuf , propriété de la CPAM (33) pour une surface de 77,46ha

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

DIRECTION REGIONALE DE L'ALIMENTATION,
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Service Régional
de la Forêt et du Bois

Arrêté portant

PREMIER AMÉNAGEMENT FORESTIER

DÉPARTEMENT : GIRONDE
FORÊT D'ORGANISME MUTUALISTE DE DOMAINE DE CHÂTEAUNEUF
CONTENANCE CADASTRALE : 77,4610 HA
SURFACE DE GESTION : 77,46 HA
PREMIER AMÉNAGEMENT FORESTIER
2018-2032

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

Vu les articles L212-1, L212-2, L212-4, D214-15, et D214-16 du Code Forestier ;

Vu le schéma régional d'aménagement du plateau landais de la région Aquitaine, arrêté en date du 05/07/2006 ;

Vu la décision de la Caisse d'Assurance maladie de la Gironde en date du 30-novembre-2017, , donnant son accord au projet d'aménagement forestier qui lui a été présenté ;

Vu l'avis du directeur départemental des territoires (et de la mer) de(s) GIRONDE ;

Vu l'arrêté préfectoral n° R75-2018-02-28-014 du 28 février 2018 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine ;

Sur proposition du Directeur territorial de l'Office national des forêts ;

ARRÊTE

Article 1er

La forêt d'organisme mutualiste de DOMAINE DE CHÂTEAUNEUF (GIRONDE), d'une contenance de 77,46 ha, fait l'objet d'une gestion durable multifonctionnelle satisfaisant prioritairement la fonction de production ligneuse tout en assurant les fonctions de protection physique, écologique et sociale

Article 2

Cette forêt comprend une partie boisée de 53,36 ha, actuellement composée de Pin maritime (44%), Chêne pédonculé (30%), Autre Feuillu (25%), Robinier (1%).

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

Les peuplements susceptibles de production ligneuse seront traités en Futaie régulière dont conversion en futaie régulière sur 25,91 ha, Futaie par parquets dont conversion en futaie par parquets sur 13,62 ha, Taillis (T) sur 13,33 ha.

Les essences principales objectif qui déterminent sur le long terme les grands choix de gestion de ces peuplements seront le pin maritime (6,06ha), le pin maritime (17,56ha), le chêne pédonculé (15,91ha), l'autre feuillu (13,33ha). Les autres essences seront maintenues comme essences objectif associées ou comme essences d'accompagnement.

Article 3

Pendant une durée de 15 ans (2018 – 2032) :

- La forêt sera divisée en deux groupes de gestion :
  - Un groupe de régénération, d'une contenance totale de 20,58 ha, au sein duquel 20,58 ha seront nouvellement ouverts en régénération et 20,58 ha seront parcourus par une coupe définitive au cours de la période ;
  - Un groupe de reconstitution, d'une contenance totale de 0,40 ha seront reboisés au cours de la période ;

- Les investissements prévus sont notamment :
  - La reconstitution de 20,58 ha ;
  - L'entretien général des chemins, de pistes, du périmètre et des fossés de la forêt ;

- l'Office national des forêts informera régulièrement la CPAM (Caisse Primaire d'Assurance Maladie) de l'état de l'équilibre sylvo-cynégétique dans la forêt, et ce dernier mettra en oeuvre toutes les mesures nécessaires à son maintien ou à son rétablissement en optimisant et suivant la capacité d'accueil, et en s'assurant en particulier que le niveau des demandes de plans de chasse concernant la forêt est adapté à l'évolution des populations de grand gibier et des dégâts constatés sur les peuplements ;

- les mesures définies par les consignes nationales de gestion visant à la préservation de la biodiversité courante (notamment la conservation d'arbres isolés à cavités, morts, ou sénescents) ainsi qu'à la préservation des sols et des eaux de surface, seront systématiquement mises en œuvre.

Article 4

Le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture, et de la Forêt, et le Directeur territorial de l'Office national des forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Bordeaux, le 18 MAI 2018
Pour Le Préfet et par délégation,
Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Philippe de GUENIN

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-18-002

Arrêté portant révision d'aménagement forestier sur la forêt communale de MAGESCQ (40) pour une surface de 420,27ha

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

DIRECTION REGIONALE DE L'ALIMENTATION,
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Service Régional
de la Forêt et du Bois

Arrêté portant

RÉVISION D'AMÉNAGEMENT FORESTIER

DÉPARTEMENT :
COMMUNALE DE MAGESCQ
CONTENANCE CADASTRALE : 419,6515 HA
SURFACE DE GESTION : 420,27 HA
RÉVISION D'AMÉNAGEMENT FORESTIER
2018-2032

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

Vu les articles L212-1, L212-2, L212-4, D214-15, et D214-16 du Code Forestier ;

Vu le schéma régional d'aménagement du plateau landais de la région Aquitaine, arrêté en date du 05/07/2006 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 10/11/2003 réglant l'aménagement de la forêt communale de MAGESCQ pour la période 2003 - 2017 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal de la commune de MAGESCQ en date du 13/11/2017, déposée à la préfecture des Landes le 17/11/2017, donnant son accord au projet d'aménagement forestier qui lui a été présenté.

Vu l'avis du directeur départemental des territoires (et de la mer) de(s) LANDES ;

Vu l'arrêté préfectoral n° R75-2018-02-28-014 du 28 février 2018 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine ;

SUR proposition du Directeur territorial de l'Office national des forêts ;

ARRÊTE

Article 1er

La forêt communale de MAGESCQ (LANDES), d'une contenance de 420,27 ha, fait l'objet d'une gestion durable multifonctionnelle satisfaisant prioritairement la fonction de production ligneuse tout en assurant les fonctions de protection physique, écologique et sociale.

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

Article 2

Cette forêt comprend une partie boisée de 383,35 ha, actuellement composée de Pin maritime (100%).
Les peuplements susceptibles de production ligneuse seront traités en Futaie régulière dont conversion en futaie régulière sur 383.35 ha, .
Les essences principales objectif qui déterminent sur le long terme les grands choix de gestion de ces peuplements seront le pin maritime (236,93ha), le pin maritime (146,42ha). Les autres essences - seront maintenues comme essences objectif associées ou comme essences d'accompagnement.

Article 3

Pendant une durée de 15 ans (2018 – 2032) :

- La forêt sera divisée en quatre (4) groupes de gestion :
  - Un groupe de régénération, d'une contenance totale de 92,95 ha, au sein duquel 92,95 ha seront nouvellement ouverts en régénération et 92,95 ha seront parcourus par une coupe définitive au cours de la période ;
  - Un groupe de reconstitution, d'une contenance totale de 66,51 ha, au sein duquel 66,51 ha seront reboisés au cours de la période ;
  - Un groupe d'amélioration, d'une contenance totale de 223,89 ha ;
  - Un groupe constitué de peuplements hors sylviculture d'une contenance totale de 36,92 ha.
- Les investissements prévus sont notamment :
  - la reconstitution de 66,51 ha ;
  - L'entretien général des chemins, de pistes, du périmètre et des fossés de la forêt ;
- l'Office national des forêts informera régulièrement la commune de MAGESCQ de l'état de l'équilibre sylvo-cynégétique dans la forêt, et ce dernier mettra en oeuvre toutes les mesures nécessaires à son maintien ou à son rétablissement en optimisant et suivant la capacité d'accueil, et en s'assurant en particulier que le niveau des demandes de plans de chasse concernant la forêt est adapté à l'évolution des populations de grand gibier et des dégâts constatés sur les peuplements ;
- les mesures définies par les consignes nationales de gestion visant à la préservation de la biodiversité courante (notamment la conservation d'arbres isolés à cavités, morts, ou sénescents) ainsi qu'à la préservation des sols et des eaux de surface, seront systématiquement mises en œuvre.

Article 4

Le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture, et de la Forêt, et le Directeur territorial de l'Office national des forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Bordeaux, le 18 MAI 2018

Pour Le Préfet et par délégation,
Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Philippe DE GUENIN

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-18-004

Arrêté portant révision d'aménagement forestier sur la forêt communale de SAINT-LAURENT-MEDOC (33) pour une surface de 1930,40ha

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

DIRECTION REGIONALE DE L'ALIMENTATION,
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Service Régional
de la Forêt et du Bois

Arrêté portant

RÉVISION D'AMÉNAGEMENT FORESTIER

DÉPARTEMENT : GIRONDE
FORÊT COMMUNALE DE SAINT-LAURENT-MEDOC
CONTENANCE CADASTRALE : 1 877,9274 HA
SURFACE DE GESTION : 1903,40 HA
RÉVISION D'AMÉNAGEMENT FORESTIER
2018-2032

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

Vu les articles L212-1, L212-2, L212-4, D214-15, et D214-16 du Code Forestier ;
Vu les articles L122-7, L122-8, R122-23 et R122-24 du Code Forestier ;
Vu l'article R212-4 du Code Forestier ;
Vu le schéma régional d'aménagement du plateau landais de la région Aquitaine, arrêté en date du 05/07/2006 ;
Vu le Document d'Objectifs du site Natura 2000 Marais Haut Médoc FR 7200683, arrêté en date du 08/03/2008 .
Vu l'arrêté préfectoral en date du 21/12/2007 réglant l'aménagement de la forêt communale de SAINT-LAURENT-MEDOC pour la période 2007 - 2017 ;
Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 05/12/2017, déposée à la préfecture de la Gironde le 06/12/2017, donnant son accord au projet d'aménagement forestier qui lui a été présenté, et demandant le bénéfice des articles L122-7 et L122-8 du code forestier au titre de la réglementation de Natura 2000 ;
Vu l'avis du directeur départemental des territoires et de la mer de la GIRONDE ;
Vu l'arrêté préfectoral n° R75-2018-02-28-014 du 28 février 2018 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle - Aquitaine ;
Sur proposition du Directeur territorial de l'Office national des forêts ;

ARRÊTE

Article 1er

La forêt communale de SAINT-LAURENT-MEDOC (GIRONDE), d'une contenance de 1903,40 ha, fait l'objet d'une gestion durable multifonctionnelle satisfaisant prioritairement la fonction de production ligneuse tout en assurant les fonctions de protection physique, écologique et sociale.
La zone « site_natura 2000 n° 7200683 Marais Haut Médoc », instituée au titre de la Directive européenne «Habitats naturels », concerne certaines parcelles de la forêt communale,

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

Article 2

Cette forêt comprend une partie boisée de 1877,98 ha, actuellement composée de Pin maritime (92%), Chêne indigène (5%), Autre Feuillu (2%), Peuplier divers (1%).
Les peuplements susceptibles de production ligneuse seront traités en Futaie régulière dont conversion en futaie régulière sur 1850,86 ha, .
Les essences principales objectif qui déterminent sur le long terme les grands choix de gestion de ces peuplements seront le pin maritime (587,74ha), le pin maritime (1 034,01ha), le peuplier divers (11,41ha), l'autre feuillu (109,60ha), le pin maritime (108,10ha). Les autres essences seront maintenues comme essences objectif associées ou comme essences d'accompagnement.

Article 3

Pendant une durée de 15 ans (2018 – 2032) :

- La forêt sera divisée en quatre groupes de gestion :
  - Un groupe de régénération, d'une contenance totale de 432,95 ha, dont 69,15 ha en groupe conditionnel et 363,80 ha en groupe de régénération ;
  - Un groupe de reconstitution, d'une contenance totale de 259,07 ha, dont 87,54 ha en groupe conditionnel et 171,63 ha en groupe de reconstitution ;
  - Un groupe d'amélioration, d'une contenance totale de 1.174,42 ha ;
  - Un groupe constitué de peuplements hors sylviculture d'une contenance totale de 36,96 ha.
- Les investissements prévus sont notamment :
  - le reboisement de 473 ha (dont 87 ha conditionnels ;
  - La création et la réfection de pistes DFCI et de places de retournement ;
  - L'entretien général des chemins, du périmètre et des fossés de la forêt ;
- l'Office national des forêts informera régulièrement la commune de SAINT LAURENT-MEDOC de l'état de l'équilibre sylvo-cynégétique dans la forêt, et ce dernier mettra en œuvre toutes les mesures nécessaires à son maintien ou à son rétablissement en optimisant et suivant la capacité d'accueil, et en s'assurant en particulier que le niveau des demandes de plans de chasse concernant la forêt est adapté à l'évolution des populations de grand gibier et des dégâts constatés sur les peuplements ;
- les mesures définies par les consignes nationales de gestion visant à la préservation de la biodiversité courante (notamment la conservation d'arbres isolés à cavités, morts, ou sénescents) ainsi qu'à la préservation des sols et des eaux de surface, seront systématiquement mises en œuvre.

Article 4

Le document d'aménagement de la forêt communale de SAINT-LAURENT, présentement arrêté, est approuvé par application du 2° de l'article L122-7 du code forestier, pour le programme de coupes et de travaux sylvicoles, à l'exclusion des travaux au titre :
- de la réglementation propre à Natura 2000 relative « site_natura2000 FR7200683 Marais Haut Médoc », instituée au titre de la Directive européenne «Habitats naturels » ;

Article 5

Le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture, et de la Forêt, et le Directeur territorial de l'Office national des forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Bordeaux, le 18 MAI 2018
Pour Le Préfet et par délégation,
Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Philippe DEGUENIN

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX
Téléphone : 05 56 90 60 60

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-010

B-2018-41 - Information relative à l’action de l’EPF dans le cadre du recul du trait de côte
Action auprès des communes littorales

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 41

Approbation du rapport relatif à l'information portant sur l'action de l'EPF dans le cadre du recul du trait de côte

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- PREND ACTE du rapport relatif à l'information portant sur l'action de l'EPF dans le cadre du recul du trait de côte

- APPROUVE les modalités de réflexion portant sur l'intervention de l'EPF dans le cadre exposé

- VALIDE les premières pistes de travail exposées en vue de l'élaboration du PPI 2018-2023

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Information relative à l'action de l'EPF dans le cadre du recul du trait de côte

Action auprès des communes littorales

Dans le cadre des axes du PPI 2014-2018, mais aussi du PPI 2009-2013, en faveur de la mobilisation de l'EPF auprès des communes littorales, l'EPF avait appuyé les communes et l'Etat dans le cadre des suites de la tempête Xynthia de 2009. Deux opérations immobilières importantes ont été accompagnées par l'EPF sur les communes de Port-des-Barques et Aytré en Charente-Maritime. L'intervention de l'EPF avait aussi contribué à geler des fonciers soumis à des actions spéculatives et un emballement des marchés sur ces communes touchées par la tempête.

Cette tempête et ses effets dramatiques en Vendée, ont entraînés un diagnostic, des actions préventives, de précaution et une réglementation progressivement mise en place par les parlementaires et les autorités et les collectivités en charge de l'urbanisme (Etat, Communes, EPCI, Conseils départementaux, Région) ces dernières années. Plusieurs cas d'application de la loi littorale sont venus renforcer la jurisprudence connexe à ces problématiques. Dans le Médoc, sur la commune de Soulac-sur-Mer, l'immeuble « Le Signal » construit au bord de la bande dunaire et rattrapé par l'érosion et le recul du trait de côte n'est plus habitable et les propriétaires tentent d'obtenir une indemnisation de ce foncier et ce bâti. Plusieurs projets de loi et propositions de loi ont été examinées sans aboutir pour des raisons financières, mais aussi car la problématique du recul du trait de côte est aussi très étroitement liée à l'application de la loi « Littoral » qui devient vite très sensible dans le débat public.

Dans le cadre de l'élaboration du PPI 2018-2023, Il est proposé aux administrateurs de prendre connaissance de ces éléments de réflexion et de pistes d'intervention aux côtés des communes dans une action concertée avec l'Etat et en vue d'affiner dans les prochains mois les axes et outils d'intervention que le PPI pourrait reprendre.

***

L'Etablissement Public Foncier (EPF), créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret n°2008-645 du 30 juin 2008, est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret modificatif n°2017-837 du 5 mai 2017. Il s'agit d'un EPIC de l'Etat à gouvernance locale (55 administrateurs élus et 4 de l'Etat). Parmi ses administrateurs, l'EPF rassemble, outre la Région et les deux départements littoraux de Gironde et de Charente-Maritime, les agglomérations de la Rochelle, Rochefort-Océan, Royan – Atlantique, et du Bassin d'Arcachon-Sud. Ainsi 6 à 7 administrateurs connaissent très bien ces problématiques en tant qu'élu local : Maire, Président d'Agglomération, Conseiller départemental.

Initialement créé en 2008 à l'initiative de l'Etat en région Poitou-Charentes, le territoire de compétence de l'EPF s'étend désormais (depuis le décret n°2017-837 du 5 mai 2017) sur les

départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne (hors Agglomération d'Agen) et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne. Les départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques, ainsi que l'Agglomération d'Agen n'ont pas souhaité rejoindre le périmètre de préfiguration en 2016, disposant par ailleurs d'EPF locaux. La Ministre avait alors décidé sur recommandation du Préfet de Région d'exclure ces territoires de compétences de l'EPF. Dans ce cadre, des échanges de bonnes pratiques et de réflexion sur les problématiques littorales auront probablement lieu dans les prochains mois avec les autres EPF des Landes, d'une part, mais aussi du Pays-Basque, en partenariat avec l'Etat et la Région. Par ailleurs, l'EPF dispose déjà d'une convention avec le Conservatoire du Littoral, et un partenariat est en cours d'élaboration avec le GIP Littoral avec lequel une complémentarité active semble se dessiner.

La mise en place de l'intervention de l'EPF sur l'ensemble de son territoire de compétence est rapide depuis mai 2017, en témoignent les nombreuses conventions avec une montée en puissance progressive mais forte des interventions sur l'ensemble des départements. Comme les autres, les communes littorales sont très intéressées par l'appui tant en ingénierie que technique, juridique et financier de l'EPF en matière d'action foncière. Pour mémoire, le Conseil d'Administration a approuvé les perspectives financières pluriannuelles et les orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) le 13 décembre 2017, et des premières conventions ont été adoptées sur des nouvelles communes littorales exposées à des problématiques littorales telles que Lacanau.

Les territoires littoraux de la zone de compétence de l'EPF sont pour la plupart particulièrement concernés par la problématique du recul du trait de côte dont les causes sont diverses. L'EPF, opérateur foncier, est reconnu et sollicité, avec l'EPF d'Occitanie, dans le cadre de la réflexion du groupe de travail « littoral » de l'Assemblée Nationale piloté par Sophie Panonacle, Députée du Bassin d'Arcachon et associant Benoît Simian, député du Médoc. Ce groupe de travail s'inscrit dans le cadre d'une réflexion de fond qui doit mener à l'élaboration d'une proposition de loi portant sur le recul du trait de côte et la mobilisation d'outils d'action et réglementaires sur les communes concernées.

Les collectivités, confrontées à la réalisation de ce risque naturel, doivent, avec le soutien de l'Etat, élaborer des stratégies sur le devenir de leurs territoires. L'EPF, acteur clé de l'aménagement du territoire, outil d'appui aux projets des collectivités, peut porter du foncier sur un temps qui correspond au temps d'un projet. La question du recul du trait de côte nécessite cependant d'anticiper une action sur le long terme et d'orienter la réflexion sur les montages permettant d'accompagner les collectivités dans la gestion de ce risque, y compris en intégrant la réflexion sur une filialisation du portage de certains biens en vue de leur rentabilisation sur une période de court ou moyen terme, et leur transformation hors urbanisation ou de « désurbanisation » à long terme.

Les collectivités locales doivent donc réfléchir au devenir de leur territoire, y compris en distinguant les 3 zones classiques : zone en risque, frange « grise », zone rétro-littorale à aménager. Les évolutions du positionnement du trait de côte vont donc également conduire à repenser les autorisations et les documents d'urbanisme et sans doute à créer des documents stratégiques locaux spécifiques.

Le recul du trait de côte est de fait une problématique liée au foncier et à l'action foncière. Une action foncière à long terme semble donc indispensable avec des montages spécifiques à explorer. L'ensemble des documents stratégiques devra être défini par les collectivités et piloté par celles-ci, au même titre que le financement qui sera local, au même titre que toutes les politiques d'aménagement et d'urbanisation des fonciers sur les territoires de leurs collectivités.

La gestion de la relocalisation des espaces urbains affectés par le recul du trait de côte ne peut donc être envisagée par la seule action de l'EPF qui pourra cependant être impliqué dans la création

d'entités et de structures dédiées. L'action de l'EPF sera essentiellement – à ce stade – dans le cadre du droit commun de l'EPF : appui à la stratégie foncière rétro-littorale des collectivités, lutte contre la spéculation future liée à la modification de la réglementation d'urbanisation sur les zones littorales, acquisitions dans certaines conditions (filialisation de type Plaine Commune avec l'EPFIF, fraction de TSE affectée, portage de long terme dans une filiale à définir dont l'essentiel du capital serait détenu par une ou plusieurs collectivités) à approfondir pour éventuellement éteindre des valeurs foncières (perception de loyer, amortissement des coûts et de la valeur foncière en vue de de la « désurbanisation » de biens et leur retour à la nature, etc...), contribution au gel des mutations ou à la régulation foncière contre la spéculation sur des biens touristiques en front de mer (là aussi selon des axes à préciser en parallèle de l'évolution de la réglementation et législation nationales et locales dans les prochains mois et années.

L'EPF devra prévoir des éléments dans le PPI pour permettre une intervention foncière innovante, à monter avec l'EPF Occitanie et l'Etat, de mise en œuvre d'une éventuelle proposition de loi ou initiative gouvernementale dans les prochains mois, mais aussi répondre à une demande d'actions de la part de quelques collectivités particulièrement exposées. L'EPF ne sera cependant pas un « financeur » (au sens, d'absorption des pertes foncières liées à la perte de valeur) mais un acteur en appui d'une dynamique locale et de la politique des élus.

Pièce jointe :
Délibérations relatives à l'action de l'EPF dans le cadre des suites de la tempête Xynthia en 2010 et 2011

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du 24 juin 2010

Délibération n° CA-2010-12

Approbation de la convention projet « Xynthia » à conclure avec la commune de Port des Barques

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention-cadre entre la commune de Port des Barques et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le 30 JUIN 2010

Le Préfet,

Bernard TOMASINI

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du 24 juin 2010

Délibération n° CA-2010-13

Approbation de la convention projet « Xynthia » à conclure avec la commune d'Aytré

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE la convention-cadre entre la commune d'Aytré et l'EPF de Poitou-Charentes ;
- AUTORISE le directeur général à signer la convention.

Le Président du conseil d'administration

Jean-François MACAIRE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le 30 JUIN 2010

Le Préfet,

Bernard TOMASINI

Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du mardi 04 octobre 2011

Délibération n° CA-2011-12

Approbation de l'avenant n°1
à la convention projet n° CP 17-10-006
relative à l'habitat suite à la tempête Xynthia

avec la Commune de Port-des-Barques

Le conseil d'administration de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, notamment son article 10-6°,

Vu la délibération du conseil d'administration n° CA-2010-12 du 24 juin 2010 approuvant la convention projet avec la Commune de Port-des-Barques relative à l'habitat suite à la tempête Xynthia,

Sur proposition du directeur général,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention projet n° CP 17 – 10 – 006 entre la Commune de Port-des-Barques et l'EPF de Poitou-Charentes ;

- AUTORISE le directeur général à signer l'avenant.

Le Président du conseil d'administration

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Poitiers, le

Jean-François MACAIRE
Président du Conseil d'Administration

Le Préfet,

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-011

B-2018-42 - Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 42

Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat et développement économique

Objectifs :

1 – Favoriser le développement du parc de logements en structurant l'organisation communautaire

Bien que la Métropole bordelaise soit le premier bassin d'emplois des habitants de la Communauté de Communes, la population du territoire reste hétérogène. Il est donc nécessaire d'accueillir différentes typologies de ménages. En ce sens, si l'accession à la propriété reste un produit majeur pour le territoire, la diversification du parc de logements passera aussi par la production de logements accessibles pour les publics jeunes, âgées et de toutes catégories de revenus. La taille, la localisation et la typologie de logements doivent donc être adaptés à l'ensemble de ces publics.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maitrisé, en maitrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitas variés,
- Maitriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes
- Maitriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

2 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs

Avec une population en croissance constante et la baisse de la taille des ménages, le territoire

communautaire a besoin d'une redynamisation de son offre de logements.

Si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maitriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisions des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

3 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Collectivité et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présentielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

CONVENTION CADRE N°

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND CUBZAGUAIS (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 44 Rue Emile Martin Dantagnan, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par son Président, **Monsieur Alain DUMAS**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ..... ;

Ci-après dénommée « **la Communauté** ». ;

D'une part,

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°.....du 3 mai 2018 ;

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.
Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.
Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.
La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- ***Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain***
- ***Définir les objectifs partagés de la Communauté à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI***
- ***Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires***

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a été créée le 1er décembre 2001. Le 1er janvier 2016, les communes d'Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, fusionnent pour former la Commune de Val de Virvée. La Communauté compte alors 8 communes. Le 1er janvier 2017, elle s'étend aux communes de Bourg, Lansac, Mombrier, Prignac-et-Marcamps, Pugnac, Saint-Trojan, Tauriac et Teuillac, issues de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Bourg. Elle fédère alors 16 communes et change de nom pour devenir la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. Le siège de la Communauté de Commune est la Commune de Saint-André-De-Cubzac.
En 2015 la Communauté de Communes comptait 33 880 habitants.

Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, le territoire de la Communauté de Communes apparait de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. A trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la Communauté de Communes offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins

d'emplois de la Métropole.
Le territoire offre de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la Communauté de Communes
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : A 10, RD 1010, RD 670, RD 137.

Le territoire de la Communauté de Communes est attractif et fait preuve d'un dynamisme économique important.

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, accompagnées par les services de l'Etat, sont engagées dans la création d'un périmètre cohérent de SCOT à l'échelle de leurs deux territoires respectifs.
L'opportunité d'engager une procédure de révision du SCOT du Cubzaguais est apparue suite au constat d'une cohérence territoriale avérée et de l'intérêt d'élaborer un espace de planification et d'aménagement stratégique commun.
Aujourd'hui le territoire du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde est le chef de file du développement économique sur le Nord Gironde (près de 4 000 établissements actifs), idéalement situé, au carrefour de l'A10 et de la RN10.

L'attractivité du territoire a permis aux communes membres de se développer, notamment au niveau démographique.
Le siège, et également centralité de la Communauté de Communes, Saint-André-De-Cubzac, regroupe 10 791 habitants, devant Val de Virvée, regroupant les trois anciennes communes : Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, qui regroupe 3 475 habitants. Le reste de la Communauté de Communes est composée de communes de moins de 3 000 habitants.

Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparait de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de son territoire.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;

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

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et

de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Une arrivée importante de nouveaux habitants liés au desserrement de la Métropole bordelaise, générant de nouveaux besoins et des enjeux de rapprochement des lieux de vie et de consommation
- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entrainant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches commerciales ou des locaux et logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un déplacement des commerces et services le long des axes de flux, déconnectés des centralités
- Une dégradation de l'habitat et de certains espaces urbains
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage
- Des projets d'activités économiques toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.
- Un développement des services à la population qui mérite d'être poursuivi et complété au regard de l'accroissement de la population de la Communauté de Communes

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

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

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

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

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

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Favoriser le maintien et de le développement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé

Consciente du potentiel de développement en matière d'habitat mais aussi d'économie du territoire intercommunal, la Communauté de Communes souhaite cependant préserver le cadre de vie qui fait sa force d'attractivité. En ce sens, l'intervention de l'EPF et de la Communauté de Communes au

service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

1 – Favoriser le développement du parc de logements en structurant l'organisation communautaire

Bien que la Métropole bordelaise soit le premier bassin d'emplois des habitants de la Communauté de Communes, la population du territoire reste hétérogène. Il est donc nécessaire d'accueillir différentes typologies de ménages. En ce sens, si l'accession à la propriété reste un produit majeur pour le territoire, la diversification du parc de logements passera aussi par la production de logements accessibles pour les publics jeunes, âgées et de toutes catégories de revenus. La taille, la localisation et la typologie de logements doivent donc être adaptés à l'ensemble de ces publics.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maitrisé, en maitrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitas variés,
- Maitriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes
- Maitriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

2 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs

Avec une population en croissance constante et la baisse de la taille des ménages, le territoire communautaire a besoin d'une redynamisation de son offre de logements.

Si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.
La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maitriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisions des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

3 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Collectivité et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présentielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.
Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.
Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.
Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communes membres de la Communauté de Communes et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la Communauté de Communes qui sollicitera l'EPF par la suite.
De la même manière, au cours de la vie du dossier, la Communauté de Communes pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions…) dans ses locaux avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.
En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.
Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.
Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

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

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

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

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

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

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais représentée par son Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son Directeur Général,
Alain DUMAS	**Philippe GRALL**

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-012

B-2018-43 - Convention cadre « habitat et développement économique » entre Albret Communauté (47) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 43

Approbation du projet : Convention cadre « habitat et développement économique » entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de Convention cadre « habitat et développement économique » entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention cadre « habitat et développement économique » entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat et développement économique

Objectifs :

1 – Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal

Issue d'une histoire ancienne et récente encore très présente dans la structure intercommunale, le territoire de l'Albret, multipolarisé, reste cependant suffisamment à l'écart des grandes agglomérations et suffisamment qualitatif pour développer son attractivité propre.
Au sein de ce territoire de 34 communes, chacune possède sa place et un rôle important à la fois dans l'attractivité et l'accueil de population et d'emplois. Cependant, son emplacement au sein du Grand Sud-Ouest et son poids au regard d'autres territoires en font un secteur fragile sur lequel la dynamique intercommunale est indispensable tout comme la différenciation des actions à mener pour poursuivre son développement.
Ainsi, afin de favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal et prendre en compte les spécificités et qualités de chaque commune, différentes mailles peuvent être identifiées :

Pôle central : La Commune de Nérac, par son poids tant en termes d'emplois, de services commerces ou de populations reste le centre de l'intercommunalité.
Pôle d'équilibre : La Commune de Mézin, située au Sud Ouest d'Albret Communauté par son histoire et son poids en termes d'emplois, de services commerces ou de populations est une centralité importante (57% des actifs de la commune y travaillent) pour le territoire malgré sa proximité avec Nérac.
Pôles relais : Les communes de Buzet sur Baïse, Barbaste, Lavardac, Bruch, Fauguerolles, Sos et Francescas sont autant de pôles relais de Nérac et Mézin sur lesquels le développement peut s'appuyer
Centralités locales : Les Communes de Lamontjoie, Vianne et Réaup Lisse dans une moindre mesure, sont des centralités locales à maintenir
Communes plus rurales : en raison de leurs poids relatifs et de leurs polarisations par une ou plusieurs communes, ces territoires sont des appuis au développement.

Chaque maille du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale.
Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque commune, quel que soit sa taille pourra solliciter l'EPF à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de la réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière.
Les orientations d'intervention sur les typologies identifiées plus haut sont les suivantes :

- **Pôle central** : En raison de la proximité entre Nérac, Barbaste, Lavardac et dans une moindre mesure Andiran et Vianne, de leurs interdépendances au sein d'un système fragile, mais aussi de leurs dynamiques respectives, ce territoire doit être analysé et traité de manière concomitante. Le pôle central, Nérac, est un lieu privilégié du renforcement démographique, des services et de l'emploi. Cependant, le maintien de la centralité principale passera par une redynamisation du centre ancien à travers la reconquête de la vacance commerciale et du logement. Le renforcement de Nérac par effet de ruissèlement permettra un développement des communes limitrophes ç travers une nécessaire complémentarité des actions et des programmes. Au sein de ces communes, il sera nécessaire de concilier harmonieusement le

développement résidentiel, économique et offre d'équipements tout en limitant le recours à des extensions urbaines notamment au regard de la vacance des parcs.

- **Pôle d'équilibre** : Mézin est un réel pole d'équilibre pour le sud du territoire, il joue un rôle de centre de proximité pour les habitants ainsi que pour les communes proches. Sa place doit être renforcée par une offre diversifiée de services et d'équipements de proximité. La production de logements, y compris sociaux est nécessaire pour renforcer ce rôle et se justifie notamment au regard du nombre d'emplois et de la présence d'un tissu de services assez dense.
- **Centralités locales** : il s'agit du maillage de villages et de bourgs qui permettent en tous points l'expression d'une offre de services et d'équipements de proximité. Le développement est nécessaire à l'équilibre du territoire mais leur expansion spatiale doit être mesurée et le mitage strictement limité.
- **Communes plus rurales** : il s'agit d'une majorité des communes peu urbanisées, disposant bien souvent d'une carte communale ou soumise au RNU. Très structurées par la vigne, l'agriculture, la sylviculture, ces communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leurs rôles d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maitrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné. Une attention particulière devra être donnée aux communes proches de l'agglomération agenaise qui tirent profit de son attractivité mais dont les extensions urbaines et le niveau de construction peuvent mettre en péril les équilibres territoriaux, mais aussi la structure même des communes en dépassant rapidement les capacités d'accueil des services locaux.

Pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité, les extensions urbaines seront strictement limitées et adaptées à chaque situation locale.

2 – Accompagner la production de logements en fonction des besoins

Malgré une faible hausse de la population, le taux de vacance du parc ancien et la diminution de la taille des ménages induisent une nécessaire production de logements.
Même si les volumes de production de logements restent modestes, il convient de diversifier plusieurs secteurs :
Les Communes de Nérac, et de Mézin : elles disposent d'un taux de logements vacants importants malgré un retour à la hausse de sa population. Ce phénomène marque une désaffection pour les logements anciens, notamment en raison de leur inadaptation aux modes de vies actuels. Le traitement des logements vacants sera essentiel pour ces communes. Un renforcement du poids du centre bourg (entre les Allées et la Baïse notamment pour Nérac) au sein même de la commune permettra d'engager une redynamisation globale.
Sur ces commune, au regard de leur rôle de centralité et de la diversité des ménages présents, l'ensemble du parcours de logements pourra être développé, en portant une attention toute particulière à la production à destination des ménages fragiles et des familles d'actifs en centre ancien. Si la répartition entre logements locatifs et propriété semble équilibrée, la production de logements de petites tailles (appartements ou maisons) serait à accompagner.
Les Communes de Lavardac, Barbaste et Vianne sont dans la continuité de Nérac et possèdent une dynamique d'emplois et de population affirmés. Très dépendantes et complémentaires de la dynamique du pôle central, mais aussi de bons niveaux de commerces et services, la part des appartements et des petits logements (T2/T3) est sous représentée au regard du volume de petits ménages (personnes âgées, famille monoparentale…). Dès lors, il existe une certaine déconnection entre le parc actuel et la taille des ménages. La production de logements des plus petites tailles et de statut différent pourrait permettre de faciliter la vente de maisons à destination des jeunes ménages qui ont actuellement plutôt tendance à s'orienter vers le marché du neuf.
Les centralités d'équilibres (Buzet, Bruch/Fauguerolles, Sos qui comportent notamment un taux de logements vacants importants dans le centre ancien mais possède encore un tissu commercial et de services intéressants doivent réintroduire une diversité de population au sein du bourg afin de restreindre les extensions urbaines qui déstructurent le tissu ancien et diminuent la rentabilité des activités commerciales.
Les communes plus « rurales », les moins dotées en commerces et services doivent poursuivre leur développement et accueil de manière mesurée. En effet, un afflux trop important de population,

notamment de jeunes ménages actifs en provenance des agglomérations agenaises ou de Condom pourrait induire une demande difficilement réalisable en termes de services de proximité ou de nouveaux commerces.
La production de logements s'avère encore nécessaire en raison de la baisse de la taille des ménages et de la vacance d'une partie du parc. Une limitation du mitage et le recours une production plus économe en espace est une solution pérenne pour ces territoires.
En ce sens, le partenariat entre Albret Communauté et l'EPF devra viser une production mesurée et ciblée de logements sur l'ensemble du territoire, tout en respectant les principes suivants :
Accompagner la réalisation de l'ensemble des étapes du parcours résidentiel sur le territoire
Diversifier la production de logements en fonction des enjeux locaux
Limiter la consommation foncière
Reconquérir le logement vacant et insalubre

3 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens

Les différentes Communautés de Communes regroupées au sein d'Albret Communauté depuis 2017 ont mis en place des programmes de réhabilitation des logements anciens. Une nouvelle opération est par ailleurs toujours en cours.
Face à une forte fragilisation de ses centres bourgs et des indicateurs sociaux préoccupants, la Collectivité et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.
En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.
La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maitriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.
De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.
Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :
Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPF pourra accompagner les communes membres qui le souhaitent à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre de l'OPAH en place, des opérations permettant un effet levier et visant la production de logements, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.

4 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines

Très structuré par les activités viticoles, agricoles, sylvicoles, le territoire intercommunal l'est aussi par l'économie touristique et industrielle (Buzet, Nérac, Mézin, Andiran) mais tend aujourd'hui vers un développement fort du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.
Albret Communauté dispose actuellement de 8 zones d'activités économiques, essentiellement au Nord du territoire, et sur lesquelles des disponibilités sont encore présentes.
Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches

industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques Albret Communauté et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :
Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présentielle
S'appuyer sur les zones déjà existantes
Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018-

Approbation du projet : Convention cadre « habitat et développement économique » entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de Convention cadre entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

CONVENTION CADRE

HABITAT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

ALBRET COMMUNAUTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

Ci-après dénommée « La **Collectivité** ». ;

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-..... du ..... ,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.
Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.
Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.
L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.
La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- ***Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain***
- ***Définir les objectifs partagés de la Collectivité à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI***
- ***Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires***

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Albret Communauté

Albret Communauté, regroupe aujourd'hui 34 communes, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du Mezinais au 1er janvier 2017.
Située au sud-ouest du département du Lot et Garonne, Albret Communauté compte 26 891 habitants. L'intercommunalité est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).
Traversée par la Baïse, affluent de la Garonne, du Sud au Nord et irriguée par de nombreux cours d'eaux, le principal accès de la Communauté de Communes est l'A62 qui lui permet de relier rapidement les métropoles bordelaises et toulousaines (à équidistances, 130 km), et l'Agglomération d'Agen. Hormis cette transversale Est/Ouest, Albret Communauté est surtout structurée par les routes départementales, D 119 vers Agen, D 930 vers Condom et Auch, et D 665 vers Mont De Marsan.
Par cette situation l'Intercommunalité occupe une position centrale entre les agglomérations d'Auch, d'Agen, de Mont de Marsan et de Marmande.

Albret Communauté est un territoire riche en histoire, patrimoines et activités mêlant Aquitaine, Garonne, Gascogne et forêt landaise.
Cette grande diversité sous-tend un fonctionnement attaché à de multiples influences.
En effet, si depuis 1968, le territoire dans sa globalité a eu tendance à perdre de la population, la croissance est de retour depuis 1999 tirée en partie par les communes proches de l'agglomération d'Agen ou bénéficiant de l'effet « autoroute ». A l'inverse, les communes « centrales » sur un axe nord/sud de Buzet à Lannes et Moncrabeau tardent à retrouver un second souffle. Au sein de ce groupe, seule les « villes-pôles », Nérac et Buzet voient leur dynamique repartir. A l'ouest de la Communauté de Communes, la tendance est moins prononcée, alternant entre hausse et baisse de population, hormis là aussi pour Mézin et Réaup qui jouent leur rôle de centralité locale.

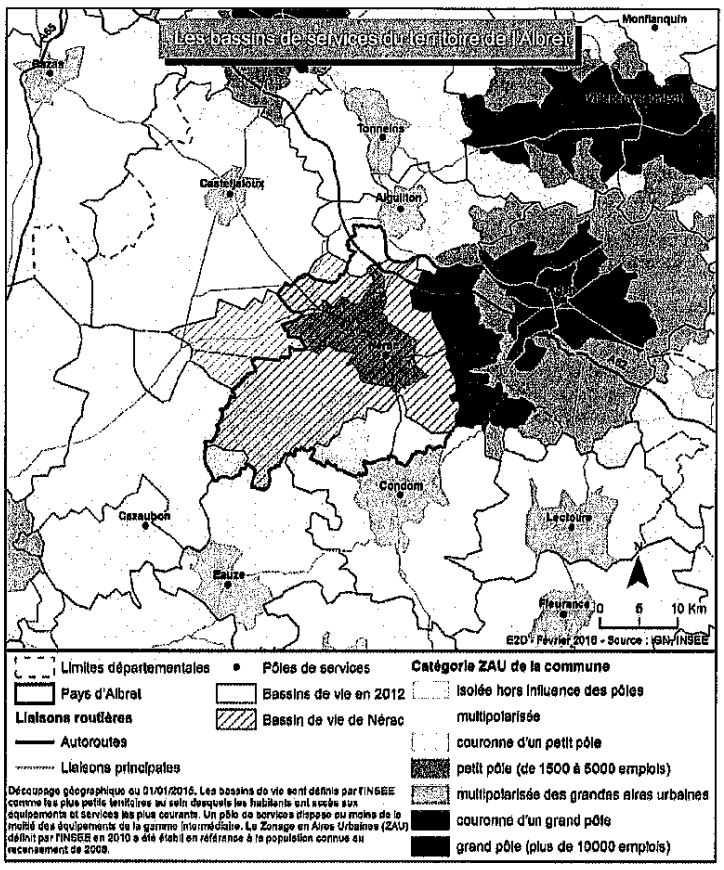
La structure de la population suit cette tendance démographique avec une frange « ouest » sensible au vieillissement de sa population et à la perte de jeunes ménages alors que la partie « est » voit sa part de jeunes ménages actifs avec enfants croitre sous l'influence de l'Agglomération agenaise.
Cependant, de manière structurelle, l'intercommunalité accuse un déficit de jeunes ménages (8% point en deçà de la moyenne nationale) et une surreprésentation des ménages de plus de 60 ans, l'indice de vieillissement (rapport entres les moins de 20 ans et les plus de 65 ans) est de 121 contre 71 en moyenne nationale ou 107 pour le département.

Outre ces spécificités démographiques, le territoire est aussi marqué par des profils socioprofessionnels variés dans lesquels cependant sont surreprésentés les ouvriers et agriculteurs. Cette surreprésentation est à l'heure actuelle un facteur de risque au regard de la tendance nationale comme locale à l'érosion des emplois agricoles et ouvriers.

Ce phénomène est confirmé localement par la corrélation entre un fort taux d'agriculture ou d'emploi industriel dans la population active et la baisse du nombre d'emplois au lieu de travail.

En croisant les pôles d'emplois, dynamiques démographiques et réseaux routiers, une structure intercommunale commence à se dessiner.
En effet, Albret Communauté dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois de Buzet, Lavardac, Nérac et Mézin. En dehors de cet axe Nord/Sud se dessine des centralités relais :

- Fauguerolles/Bruch/Montesquieu au Nord-Est
- Francescas/Moncrabeau au Sud-Est
- Sos/St Maure de Peyriac au Sud-Ouest



De manière plus fine, la structure intercommunale se détache sur plusieurs aspects :
Un pôle central : Nérac, auquel il faut adjoindre les communes de Lavardac et Barbaste et Andiran qui partagent la croissance démographique, les emplois et revenus, et dont l'interdépendance pourrait nuire en cas de concurrence à la Ville-Centre.

- La façade Sud Ouest de Réaup-Lisse à Fréchou et Moncrabeau, au sein de laquelle les communes de Sos et surtout Mézin jouent le rôle de centralité relais
- La façade Est, fortement polarisée par Agen, de Buzet à Francescas et Lamontjoie, au sein de laquelle plusieurs centralités relais sont présentes, Buzet, Feugarolles/Bruch, Francescas
- Quelques communes particulières : Pompley, Xaintrailles, Montgaillard et Vianne qui sont tour à tour polarisées soit par Buzet soit par Nérac.

Intercommunalité jeune, Albret Communauté est en cours de structuration. Elle a ainsi poursuivit le travail engagé par le Syndicat Mixte du Pays d'Albret en 2016 avec l'élaboration du SCOT.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières d'Albret Communauté sont les suivantes :

- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entrainant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs fragilisé avec une vacance commerciale et du logement
- Un déséquilibre et une diffusion de la production de logements entre les centres et les communes périphériques
- Des paysages naturels agricoles et urbains à préserver
- Une nécessaire adaptation de l'économie et des zones d'activités
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

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

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

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;

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

En ce sens, l'intervention de la Communauté de Communes et l'EPF, au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

3. 1 – Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal

Issue d'une histoire ancienne et récente encore très présente dans la structure intercommunale, le territoire de l'Albret, multipolarisé, reste cependant suffisamment à l'écart des grandes agglomérations et suffisamment qualitatif pour développer son attractivité propre.
Au sein de ce territoire de 34 communes, chacune possède sa place et un rôle important à la fois dans l'attractivité et l'accueil de population et d'emplois. Cependant, son emplacement au sein du Grand Sud-Ouest et son poids au regard d'autres territoires en font un secteur fragile sur lequel la dynamique intercommunale est indispensable tout comme la différenciation des actions à mener pour poursuivre son développement.

Ainsi, afin de favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal et prendre en compte les spécificités et qualités de chaque commune, différentes mailles peuvent être identifiées :

- **Pôle central** : La Commune de Nérac, par son poids tant en termes d'emplois, de services commerces ou de populations reste le centre de l'intercommunalité.
- **Pôle d'équilibre** : La Commune de Mézin, située au Sud Ouest d'Albret Communauté par son histoire et son poids en termes d'emplois, de services commerces ou de populations est une centralité importante (57% des actifs de la commune y travaillent) pour le territoire malgré sa proximité avec Nérac.
- **Pôles relais** : Les communes de Buzet sur Baïse, Barbaste, Lavardac, Bruch, Fauguerolles, Sos et Francescas sont autant de pôles relais de Nérac et Mézin sur lesquels le développement peut s'appuyer
- **Centralités locales** : Les Communes de Lamontjoie, Vianne et Réaup Lisse dans une moindre mesure, sont des centralités locales à maintenir
- **Communes plus rurales** : en raison de leurs poids relatifs et de leurs polarisations par une ou plusieurs communes, ces territoires sont des appuis au développement.

Chaque maille du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale.
Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque commune, quel que soit sa taille pourra solliciter l'EPF à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de la réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière.

Les orientations d'intervention sur les typologies identifiées plus haut sont les suivantes :

Pôle central : En raison de la proximité entre Nérac, Barbaste, Lavardac et dans une moindre mesure Andiran et Vianne, de leurs interdépendances au sein d'un système fragile, mais aussi de leurs dynamiques respectives, ce territoire doit être analysé et traité de manière concomitante.
Le pôle central, Nérac, est un lieu privilégié du renforcement démographique, des services et de l'emploi. Cependant, le maintien de la centralité principale passera par une redynamisation du centre ancien à travers la reconquête de la vacance commerciale et du logement. Le renforcement de Nérac par effet de ruissèlement permettra un développement des communes limitrophes ç travers une nécessaire complémentarité des actions et des programmes.
Au sein de ces communes, il sera nécessaire de concilier harmonieusement le développement résidentiel, économique et offre d'équipements tout en limitant le recours à des extensions urbaines notamment au regard de la vacance des parcs.

Pôle d'équilibre : Mézin est un réel pole d'équilibre pour le sud du territoire, il joue un rôle de centre de proximité pour les habitants ainsi que pour les communes proches. Sa place doit être renforcée par une offre diversifiée de services et d'équipements de proximité. La production de logements, y compris sociaux est nécessaire pour renforcer ce rôle et se justifie notamment au regard du nombre d'emplois et de la présence d'un tissu de services assez dense.

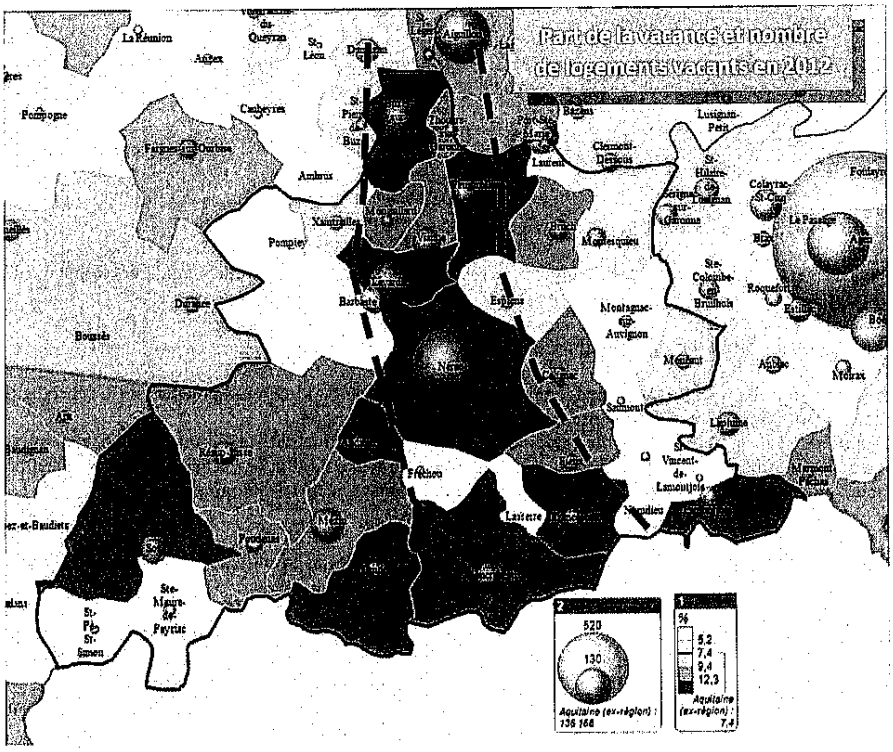
Centralités locales : il s'agit du maillage de villages et de bourgs qui permettent en tous points l'expression d'une offre de services et d'équipements de proximité. Le développement est nécessaire à l'équilibre du territoire mais leur expansion spatiale doit être mesurée et le mitage strictement limité.

Communes plus rurales : il s'agit d'une majorité des communes peu urbanisées, disposant bien souvent d'une carte communale ou soumise au RNU. Très structurées par la vigne, l'agriculture, la sylviculture, ces communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leurs rôles d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maitrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné.
Une attention particulière devra être donnée aux communes proches de l'agglomération agenaise qui tirent profit de son attractivité mais dont les extensions urbaines et le niveau de construction peuvent mettre en péril les équilibres territoriaux, mais aussi la structure même des communes en dépassant rapidement les capacités d'accueil des services locaux.

Pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité, les extensions urbaines seront strictement limitées et adaptées à chaque situation locale.

2 – Accompagner la production de logements en fonction des besoins

Malgré une faible hausse de la population, le taux de vacance du parc ancien et la diminution de la taille des ménages induisent une nécessaire production de logements.



ce NAFU 2016 Insee RGP 2012

Même si les volumes de production de logements restent modestes, il convient de diversifier plusieurs secteurs :
Les Communes de Nérac, et de Mézin : elles disposent d'un taux de logements vacants importants malgré un retour à la hausse de sa population. Ce phénomène marque une désaffection pour les logements anciens, notamment en raison de leur inadaptation aux modes de vies actuels. Le traitement des logements vacants sera essentiel pour ces communes. Un renforcement du poids du centre bourg (entre les Allées et la Baïse notamment pour Nérac) au sein même de la commune permettra d'engager une redynamisation globale.
Sur ces commune, au regard de leur rôle de centralité et de la diversité des ménages présents, l'ensemble du parcours de logements pourra être développé, en portant une attention toute particulière à la production à destination des ménages fragiles et des familles d'actifs en centre ancien. Si la répartition entre logements locatifs et propriété semble équilibrée, la production de logements de petites tailles (appartements ou maisons) serait à accompagner.

Les Communes de Lavardac, Barbaste et Vianne sont dans la continuité de Nérac et possèdent une dynamique d'emplois et de population affirmés. Très dépendantes et complémentaires de la dynamique du pôle central, mais aussi de bons niveaux de commerces et services, la part des appartements et des petits logements (T2/T3) est sous représentée au regard du volume de petits ménages (personnes âgées, famille monoparentale…). Dès lors, il existe une certaine déconnection entre le parc actuel et la taille des ménages. La production de logements des plus petites tailles et de statut différent pourrait permettre de faciliter la vente de maisons à destination des jeunes ménages qui ont actuellement plutôt tendance à s'orienter vers le marché du neuf.

Les centralités d'équilibres (Buzet, Bruch/Feugarolles, Sos qui comportent notamment un taux de logements vacants importants dans le centre ancien mais possède encore un tissu commercial et de services intéressants doivent réintroduire une diversité de population au sein du bourg afin de restreindre les extensions urbaines qui déstructurent le tissu ancien et diminuent la rentabilité des activités commerciales.

Les communes plus « rurales », les moins dotées en commerces et services doivent poursuivre leur développement et accueil de manière mesurée. En effet, un afflux trop important de population, notamment de jeunes ménages actifs en provenance des agglomérations agenaises ou de Condom pourrait induire une demande difficilement réalisable en termes de services de proximité ou de nouveaux commerces.
La production de logements s'avère encore nécessaire en raison de la baisse de la taille des ménages et de la vacance d'une partie du parc. Une limitation du mitage et le recours une production plus économe en espace est une solution pérenne pour ces territoires.

En ce sens, le partenariat entre Albret Communauté et l'EPF devra viser une production mesurée et ciblée de logements sur l'ensemble du territoire, tout en respectant les principes suivants :

- Accompagner la réalisation de l'ensemble des étapes du parcours résidentiel sur le territoire
- Diversifier la production de logements en fonction des enjeux locaux
- Limiter la consommation foncière
- Reconquérir le logement vacant et insalubre

3 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens

Les différentes Communautés de Communes regroupées au sein d'Albret Communauté depuis 2017 ont a mis en place des programmes de réhabilitation des logements anciens. Une nouvelle opération est par ailleurs toujours en cours.
Face à une forte fragilisation de ses centres bourgs et des indicateurs sociaux préoccupants, la Collectivité et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.
En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les

friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.
La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maitriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisions des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

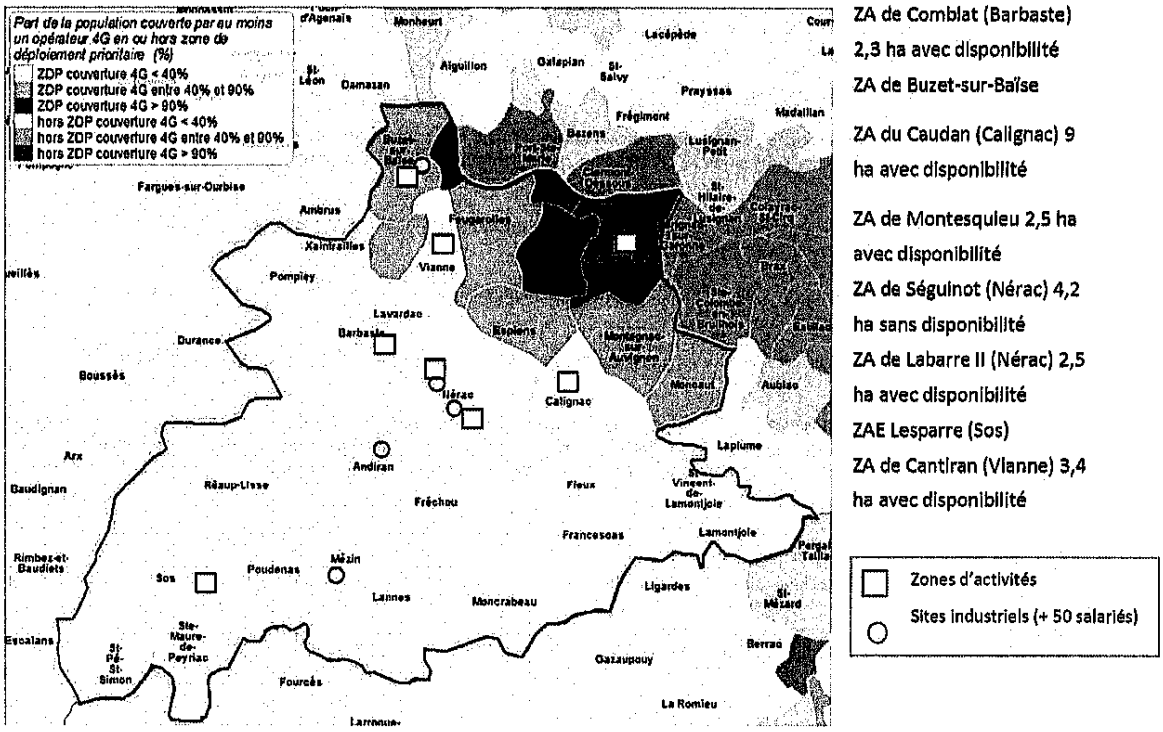
De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :
- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPF pourra accompagner les communes membres qui le souhaite à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre de l'OPAH en place, des opérations permettant un effet levier et visant la production de logements, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.

3 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines

Très structuré par les activités viticoles, agricoles, sylvicoles, le territoire intercommunal l'est aussi par l'économie touristique et industrielle (Buzet, Nérac, Mézin, Andiran) mais tend aujourd'hui ver développement fort du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.



Albret Communauté dispose actuellement de 8 zones d'activités économiques, essentiellement au Nord du territoire, et sur lesquelles des disponibilités sont encore présentes.
Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :
- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques Albret Communauté et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :
- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présentielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes

- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

Cependant, au sein de ce territoire, il parait complexe de compter sur l'installation de grandes entreprises et le développement de grandes zones d'activités pour attirer de nombreuses entreprises. En effet, hormis dans certains domaines cibles (viticulture, agriculture, sylviculture, artisanats et petites industries déjà implantées) le territoire est en concurrence avec d'autres possédant des atouts plus attractifs (grandes métropoles ou agglomérations, liaisons ferroviaires et routières…).

Ainsi afin de poursuivre son développement économique, Albret Communauté vise la valorisation de ces atouts naturels, patrimoniaux et industriels pour structurer une économie porteuse d'emplois.
En ce sens, l'EPF pourra par le biais d'une convention opérationnelle accompagner la Collectivité dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière basée sur une analyse fine des atouts à valoriser et des potentiels d'implantation d'activités, autant au sein de zones d'activités que des bourgs de toutes tailles.

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.
Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.
Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.
Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communs membres d'Albret Communauté et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par Albret Communauté qui sollicitera l'EPF par la suite.
De la même manière, au cours de la vie du dossier, Albret Communauté pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions…) dans ses locaux avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.
En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.
Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

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

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018 puis selon un format rénové lors de l'adoption du PPI 2019-2023, au cours de l'année 2018.

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

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

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

Albret Communauté représentée par son Président,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son Directeur général,
Alain LORENZELLI	**Philippe GRALL**

	Population	Variation Pop	Nb Emplois	Variation emplois	Nombre d'équipemen	Rang Commerce	Effectif scolaire	Collèg	Lycée + Form Su	Petite enfan	Médic Rang	Personnes âgées	Equipements sportifs	Culture	Accès aux services	Taux de vacance Rang	LLS	Rang proposé	Observations
Nérac	7070	=	3438	=	71	1	726	2	2	3	1	2 EPA+D	Piscine	Cinéma Espace Albret Bibliothèq	MSP	5	108	1	Redynamisation centr bourg, services logements, commerce emplois Reconquete vacance
Lavardac	2206	-	694	-	40	3	195	1		1	2	Marpa Foyer Logements		Bibliothèq	Antenne	5	6	2	Reconquête vacance A traiter en relation avec Nérac
Barbaste	1509	=	307	=	21	3	148				4			Théatre Ci		2		3	A traiter avec Nérac
Pompiey	230	+	35	=	1	SO	SO									1			
Xaintrailles	413	=	52	=	6	SO	17									3			
Montgaillard	187	+	43	++	2	SO	SO									4			Vacance prioritaire
Vianne	1040	-	160	-	23	4	61				4					4	11		Vacance prioritaire
Buzet Sur Bai	1328	+	430	=	22	4	?			1	3			Bibliothèq	Antenne	5	24	2/3	A renforcer, emploi, lutte contre la vacanc
Thouars Garonne	212	+	28	-	3	SO	SO									4			
Feugarolles	952	+	182	=	12	7	162			1	8	EHPAD Prive				4		3	A traiter avec Bruch
St Laurent	512	+	85	+	7	SO	31									2			
Bruch	780	+	168	=	25	5	46				5					4		3	A traiter avec Feugarolles
Montesquieu	767	++	184	=	7	SO	49			1						3			
Espiens	391	+	62	=	9	SO	41									3			
Montagnac Auvignon	612	+	97	+	11	6	60			1	8					2			
Moncaut	605	++	65	++	4	SO	70									3			
Calignac	523	+	123	+	8	SO	41				8					4			
Le Saumont	250	++	44	=	4	SO	SO					Hébergeme temporaire				2			
Fieux	353	=	54	-	6	SO	SO									4			
Francescas	722	+	303	-	21	4	82				7					5	7	3	A renforcer, emploi
Le Nomdieu	229	++	23	-	11		SO				8					2			
St Vincent Lamontjoie	257	++	46	-	5	7	SO									1			
Lamontjoie	505	++	83	-	14	7	51				4					5	3	3/4	Vacance prioritaire
Moncrabeau	751	-	137	-	11	7	51				8		Piscine Eté			5	2		Vacance prioritaire
Lasserre	75	-	14	-	2	SO	SO									1			
Le Fréchou	206	-	43	-	3	SO	SO									2			
Andiran	217	=	130	++	10	7	SO									5			Vacance prioritaire
Mézin	1549	+	718	=	41	2	160	1		1	2	EHPAD +Résidence Foyer	Piscine Eté		Antenne	4	49	2	Centre Bourg à renforcer Vacance, emploo commerces
Lannes	389	-	79	-	5	SO	SO									5	4		
Poudenas	246	-	50	-	?	SO	11									4			Vacance prioritaire
Réaup Lisse	586	++	69	-	7	7	17									4	4		Vacance prioritaire
Sos	686	=	158	-	17	4	37			1	5	EHPAD Prive				5	25	3	Vacance, emploi
Ste Maure	341	=	87	-	7	6	17									2			

Peyriac																			
St Pé St Simo	219		33		7	7	SO									2	4		

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-012 - B-2018-43 - Convention cadre « habitat et développement économique » entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

118

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-013

B-2018-44 - Avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 44

<u>Approbation du projet</u> : Avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu la convention projet n°CCP 16-14-004, signée le 1 aout 2014 entre la ville de Cognac (16) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu l'avenant n°1 à la convention n°CCP 16-14-004, signée le 05 mai 2015 entre la ville de Cognac (16) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu l'avenant n°2 à la convention n°CCP 16-14-004, signée le 06 octobre 2015 entre la ville de Cognac (16) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16)et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

-VALIDE le changement de nom de la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en « Centre-ville et Rue Piétonnes »

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°3

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 07 MAI 2018
Le Préfet,

Pour le Préfet,
Secrétaire Général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n°3 concerne la convention projet n° CCP 16-14-004 entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 1 aout 2014, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : centre-ville

-Signature initiale : 1 aout 2014

-Durée : 01/08/2019

-Montant maximal : 1 500 000 €

La Ville de Cognac et l'Etablissement Public Foncier ont signé, le 1 aout 2014, une convention projet pour la redynamisation du centre-ville, notamment sur le secteur des rues piétonnes. La première phase de la convention a permis à travers une première analyse statistique du secteur, d'affiner l'approche opérationnelle. Après avoir identifié les principaux enjeux et mis en place une stratégie de redynamisation du centre-ville, la Ville de Cognac et l'EPF ont signés deux avenants, le 5 mai et le 6 octobre 2015 afin d'affiner les périmètres d'interventions et de mettre en place la délégation du droit de préemption. De plus, une étude de valorisation du foncier commercial vacant a été menée afin d'établir un diagnostic et de confirmer les orientations stratégiques.

Depuis, l'EPF a acquis cinq fonciers dont trois dans les rues piétonnes afin d'y installer de nouveaux commerces et des logements de bonnes qualités pour des familles aux étages, toujours dans une volonté de limitation du recours aux extensions urbaines et de contrer la concurrence croissante du commerce de périphérie et du commerce en ligne. De nombreuses opportunités foncières pourraient permettre de renforcer l'attractivité économique et d'y développer des programmes de logements accessibles, notamment dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » que le Ministère de la cohésion des territoires a mis en place en 2018. En effet, la Ville de Cognac a candidaté et fait partie des villes retenues afin d'instaurer une réelle stratégie globale sur son territoire.

Compte tenu, des différentes opportunités et de la dynamique engagée par la Ville, l'EPF et les investisseurs privés présents sur la commune, une hausse du plafond financier de la convention doit permettre de saisir ces opportunités futures.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : Modification du montant plafond de la convention et de la Durée

-Montant : 2 500 000 €

-Durée : 1 aout 2019 » **31 décembre 2022**

-Périmètres : pas de modification

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

VILLE DE
COGNAC

epf
Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE PROJET N°CCP 16-14-004
CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITIANE

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, **Monsieur Michel GOURINCHAS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du……,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-……. du 3 mai 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

La Ville de Cognac et l'Etablissement Public Foncier ont signé, le 1 aout 2014, une convention projet pour la redynamisation du centre-ville, notamment sur le secteur des rues piétonnes. La première phase de la convention a permis à travers une première analyse statistique du secteur, d'affiner l'approche opérationnelle. Après avoir identifié les principaux enjeux et mis en place une stratégie de redynamisation du centre-ville, la Ville de Cognac et l'EPF ont signés deux avenants, le 5 mai et le 6 octobre 2015 afin d'affiner les périmètres d'interventions et de mettre en place la délégation du droit de préemption. De plus, une étude de valorisation du foncier commercial vacant a été menée afin d'établir un diagnostic et de confirmer les orientations stratégiques.

Depuis, l'EPF a acquis cinq fonciers dont trois dans les rues piétonnes afin d'y installer de nouveaux commerces et des logements de bonnes qualités pour des familles aux étages, toujours dans une volonté de limitation du recours aux extensions urbaines et de contrer la concurrence croissante du commerce de périphérie et du commerce en ligne. De nombreuses opportunités foncières pourraient permettre de renforcer l'attractivité économique et d'y développer des programmes de logements accessibles, notamment dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » que le Ministère de la cohésion des territoires a mis en place en 2018. En effet, la Ville de Cognac a candidaté et fait partie des villes retenues afin d'instaurer une réelle stratégie globale sur son territoire.

Compte tenu, des différentes opportunités et de la dynamique engagée par la Ville, l'EPF et les investisseurs privés présents sur la commune, une hausse du plafond financier de la convention doit permettre de saisir ces opportunités futures.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- **ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

L'article 14 - ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES est modifié comme suit :

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

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

Les autres dispositions de la convention n°CCP 16-14-004 demeurent inchangées.

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

La Commune de COGNAC représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Michel GOURINCHAS	**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention projet : CCP 16-14-004 et avenant n°1 et 2

VILLE DE COGNAC

epf établissement public foncier de Poitou-Charentes

CONVENTION PROJET
N° CCP 16 - 14 - 004
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 16 – 14- 003
CHAIS MONNET
ET
RUES PIETONNES

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2014,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2014-25 en date du 10 juin 2014,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Ville a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin de conduire sur le long terme, une politique foncière sur le territoire communal visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le PLH intercommunal et dans le PLU en terme de production de logements et d'aménagement de l'espace, la Ville a identifié les sites des « chais Monnet » et des « rues piétonnes » pour l'installation d'équipements, le développement économique, de l'habitat et la reconquête de logements vacants.
Il s'agit d'une réelle opération de densification et de restructuration urbaine, sans aucune extension. L'ensemble de ces opérations, renouvellement sur les friches d'anciens chais et en reconquête de logements vacants du centre-ville, objet de la convention, entrent, dans le champ des actions prévues par la convention cadre. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.
L'EPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal visant la réalisation d'un diagnostic foncier et à engager la concrétisation des projets de développement sur 2 secteurs. D'autres sites pourront venir compléter cette démarche ultérieurement, notamment dans le cadre des résultats du diagnostic qui sera conduit en étroite association entre la Ville et l'EPF.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers. La Ville peut demander l'intervention de l'EPF sur les sites identifiés à ce jour dans la présente convention. Les secteurs définis en veille feront l'objet d'arbitrages ultérieurs éventuellement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 2. — RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Ville rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 16 – 14- 003 signée le , conformément aux délibérations du conseil municipal du 19 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-013 - B-2018-44 - Avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- Développement du parc locatif aidé
- renouvellement urbain et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines
- intensification par la restructuration urbaine des dents creuses du centre-ville
- reconquête des logements vacants notamment du centre-ville.
- intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuité urbaine » ;
- alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'interventions retenus comme périmètre à enjeux identifiés en annexe 2 correspondent aux secteurs :

- « rues piétonnes et chais Monnet »

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets, l'action de l'EPF se situe en

- phase de projet périmètre jaune
- phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Ville et l'EPF s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

Ils s'obligent à simplifier les modalités des échanges avec les propriétaires en réservant à l'EPF les contacts et les termes de la négociation avec ces derniers. La Ville intervient pour la validation de l'achat.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préfaisabilité avant tout contact avec des opérateurs

aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

4.2. Les engagements de la Ville

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- Intégrer une densité confortable et exemplaire dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables pour les Cognaçais en recherche de logements. La finalisation du PLU communal d'ici la fin de l'année permettra d'intégrer et d'affiner ces notions en faveur de la reconquête et de la densification du tissu déjà bâti, dans une préoccupation de la limitation de la consommation de l'espace en extension.

- arrêter un projet et à conduire les opérations avec l'EPF selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivant ;

Le périmètre global de projet de cette convention regroupe deux pôles essentiels du centre-ville, touchés par le logement vacant, les îlots dégradés et des friches urbaines susceptibles de muter prochainement. Il traduit une volonté municipale forte et ambitieuse de reconquérir le centre-ville. Des objectifs de remise en service de logements et la détermination de périmètre de projet très opérationnels au sein de ce périmètre de projet sous un an, le temps d'affiner le diagnostic foncier et de projet. Un point sera fait en Conseil d'administration dans ce délai.

- **Pôle « rues piétonnes»**

Ce triangle, d'environ 11 hectares, situé en cœur de ville comprend deux rues piétonnes commerçantes. Ces commerces occupent le rez-de-chaussée et utilisent souvent l'ensemble de la façade disponible, ne laissant pas d'accès indépendant à l'étage, si bien que ce dernier reste vacant.

Le projet propose la reconquête des logements vacants et l'acquisition en fonction des opportunités des immeubles vides afin de redynamiser ces artères.

Sur ce périmètre plusieurs dizaines de logements sont classés en catégorie 7 ou 8 dans le cadastre (médiocre et très médiocre) et pourraient être réhabilités.

- **Pôle « Chais Monnet» et alentours immédiats**

Ce vaste site d'environ (47,4 hectares) localisé en cœur de ville est composé de plusieurs chais en friches ou occupés, ainsi que de logements, de locaux d'activités ou d'espaces en friches.

La reconversion de ces friches et la restructuration du tissu urbain représente un réel projet urbain.

Le projet consiste à redynamiser ces espaces en proposant un projet urbain permettant la densification confortable et l'amélioration de l'habitat, le développement d'activités et de services sur les friches urbaines en reconquérant les rives de Charente, atout paysager majeur de la Ville.

Sur ce périmètre, un terrain boisé classé en zone rouge du PPPI représentant plus de 3 hectares pourra être valorisé comme un espace naturel accessible en bordure de cours d'eau.

- conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :

  - Pôle « Rues piétonnes»

- 2014 - 2015 : Diagnostic foncier et anticipation foncière ;
- 2015: Préfaisabilité définition du projet, recherche d'opérateur, lancement de l'appel à projet ;
- 2016 - 2017 : choix et démarrage d'un programme animé sur l'habitat privé;

  - Pôle « Chais Monnet»

- 2014 - 2015 : Diagnostic foncier et anticipation foncière ;
- 2015: Préfaisabilité définition du projet, recherche d'opérateur, lancement de l'appel à projet ;
- 2016 - 2017 ; choix de l'opérateur, démarrage des travaux et veille foncière

- Associer étroitement l'EPF aux études de préfaisabilité que ce dernier pourra éventuellement conduire dans le cadre d'une optimisation des programmes et de la maitrise du risque financier pour la collectivité
- Développer les éléments du projet notamment au regard du calendrier, des objectifs du projet et de la convention
- déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention ou bien d'annulation de ce dernier, l'EPF peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du

code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Ville et le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Ville ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera en partenariat avec la Ville :

- les éventuelles études de potentiel et d'anticipation foncière
- les éventuelles études de préfaisabilité, dans l'objectif de conseiller au mieux la Ville en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- en partenariat avec la Ville, les éventuelles études pré-opérationnelles afin de réaliser un prêt chiffrage du parti d'aménagement et de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état et en sécurité des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Ville ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

L'EPF met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique.

L'EPF réalisera plusieurs types d'études afin d'accompagner la Ville dans la réalisation de des projets sur ces deux sites: des études de potentiel et d'anticipation foncière, de préfaisabilité renforcée en phase d'anticipation, et des études pré-opérationnelles et de cession.

Etudes de potentiel/diagnostic foncier

Ce type d'étude permet de repérer et quantifier les gisements fonciers mutables, afin de calculer le potentiel d'un site identifié comme pouvant être le support d'une opération d'aménagement. Ainsi, la Ville pourra confronter le gisement foncier aux besoins recensés à court, moyen ou long terme dans les documents d'aménagement et définir quel foncier acquérir.

➢ Études de préfaisabilité

Sur les périmètres d'intervention identifiés par la Ville, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de préfaisabilité.

Cette mission aura pour but d'expertiser les différents domaines liés aux projets (urbain, juridique, financier, technique…) afin de s'assurer des conditions de faisabilité des opérations et porteront sur :

- assistance générale pour la réalisation des études ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction cahier des charges…) ;
- accompagnement ou procédure de choix du prestataire ;
- coordination des études ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Ces études vont permettre de mesurer la pertinence des projets, d'examiner différentes hypothèses de programmes et de mesurer la capacité de développement des sites. Elles permettent d'accompagner à la définition des projets d'aménagement en faisant notamment établir différents scénarii et en évaluant les conditions essentielles (techniques, juridiques et économiques) de faisabilité du projet à l'échelle d'une e
ntité foncière.
Elles serviront de base à la préparation des cessions dans les meilleures conditions et à l'application des règles d'intervention de l'EPF inscrites dans le Plan Pluriannuel d'investissement 2014-2018.

Ces études pourront également préciser les périmètres d'intervention, d'alimenter la négociation foncière et ainsi de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

➢ Études pré-opérationnelles

L'implication de l'EPF qui sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville contribue au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Les études pré opérationnelles conduites par la Ville, en coordination avec l'EPF, permettront ainsi de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération et les éventuelles demandes de subvention ultérieures sollicitées par les opérateurs.

À travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Ville et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des projets envisagés afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Les études pré-opérationnelles basées sur les diagnostics partagés permettront :

- d'affirmer les projets et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente par la mise en rapport de la traduction stratégique et des outils appropriés
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

➢ Appels à projet

Sur la base des conclusions des études pré-opérationnelles, et notamment du parti d'aménagement choisi par la Ville, l'EPF coordonnera pour le compte de cette dernière et en association avec elle, le pilotage des consultations d'opérateurs.

La consultation des opérateurs permettra à travers différentes esquisses générales d'aménagement de définir un schéma de référence précisant la réalisation du projet d'aménagement compte tenu de la prise en compte des enjeux opérationnels définis précédemment.
Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés.
Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Ville d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maîtriser la réalisation et faciliter la sortie.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée de la convention projet afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier.
Ainsi, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations « Rues Piétonnes » et « Chais Monnet », inclus dans les périmètres d'intervention.

Constatant la difficulté à faire aboutir les projets de cession sur ce périmètre depuis quelques années, à titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

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

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

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

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Ville informera l'EPF de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

À compter de la signature de la convention, seul l'EPF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPF n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Ville ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Ville s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Ville :

- fournira à l'EPF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF sur les périmètres d'intervention ;

- transmettra à l'EPF et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Ville pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Ville ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPF poursuivra la procédure.

Il est rappelé que le recours à la procédure de préemption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de préemption. La définition par la Ville d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF, en partenariat avec la Ville et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Ville et l'EPF définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Ville précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens.

Dans le cas contraire, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET MISE EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF réalisera, en lien avec la Ville, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la mise en sécurité, à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;

- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Ville.

Les modalités de cession des biens intègreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF. À cette fin, l'EPF sera associé aux études de préfaisabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les objectifs, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non-respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, la Ville ou l'opérateur dédommagera l'EPF, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

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

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

- assurances, ...
- le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière[3]

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

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

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

- *pour les opérations à vocation d'urbanisation :*
  - *1 % des dépenses d'action foncière en zone U,*
  - *2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),*
  - *3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.*
- *pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.*

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues à l'article 4.2. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minorations foncières et cofinancement d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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

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

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Ville se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa,

du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Villes, Communauté d'Agglomérations, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Ville désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION DE PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Ville au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 20014 - 2018.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

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

L'EPF et la Ville conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Ainsi, une réunion mensuelle (au départ) de gestion de projets pourra être mise en place afin d'échanger et d'approfondir les opérations en cours ou à effectuer dans le cadre de la convention

Un « comité de pilotage » trimestriel regroupant la Ville, l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire de la Ville ou son représentant, et le directeur général de l'EPF.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Ville, soit de l'EPF pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la Ville, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;

- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires. Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF qui sera acté également par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions Villes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Ville transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

En fin de mission, l'EPF remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF

- Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à un million cinq cent mille euros d'EUROS HT (1 500 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études, l'EPF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût des études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et de l'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession.

L'EPF répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Ville s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF aux études.

14.2. L'engagement financier de la Ville

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

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de la convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF pour l'engagement de l'opération, notamment celles concernant l'élaboration du diagnostic foncier.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014.

L'EPF répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 2 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;

- paiement du prix par la Ville ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPF.

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 10 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 18. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à ..... , le ..... 1 AOUT 2014 ..... en 4 exemplaires originaux

La Ville
de Cognac
représentée par son Maire,

Michel GOURINCHAS

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

Philippe GRALL
Directeur Général

Philippe GRALL

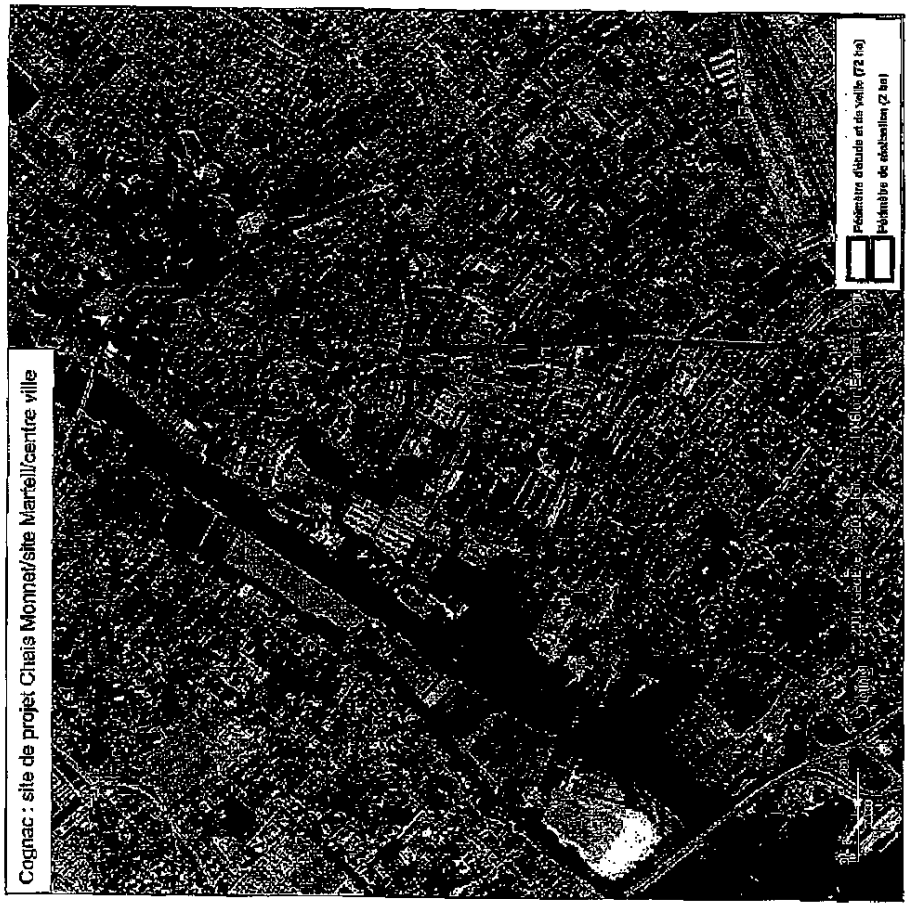
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/20 en date du
21 JUIL. 2014

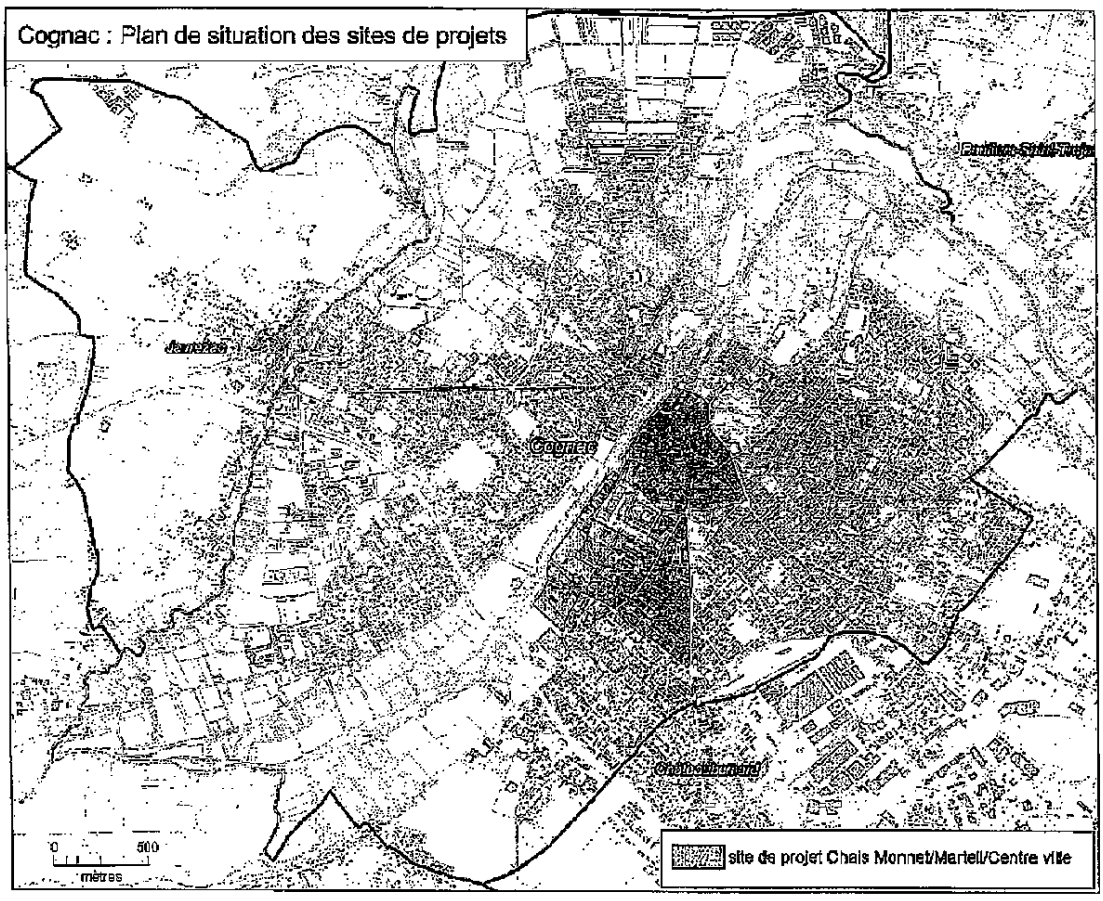
Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Cognac : périmètres de projets


Cognac : site de projet Chais Monnet/site Martell/centre ville
Périmètre d'étude et de veille (72 ha)
Périmètre de déclenchement (2 ha)


Cognac : Plan de situation des sites de projets
Cognac
0
500
mètres
site de projet Chais Monnet/Martell/Centre ville

VILLE DE COGNAC

epf Établissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 16 14 004 RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 16 14 003 CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES

ENTRE

LA COMMUNE DE COGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La **Ville de Cognac**, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 23/04/2015
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

et

L'**Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration électronique n°CA-2015-33 en date du 21 avril 2015,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF et la Ville de Cognac ont entamé début août 2014 un important travail partenarial en vue de la redynamisation du secteur des rues piétonnes et du centre ancien. La première phase de la convention a permis à travers une première analyse statistique du secteur et le travail commun sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner entre la Ville et l'EPF, d'affiner l'approche opérationnelle. L'objectif de redynamisation des rues piétonnes à travers la densification commerciale et le développement du parc de logements se traduit par de premières acquisitions en fonction des opportunités foncières et le lancement d'une étude de valorisation foncière du secteur.

Compte tenu, des différentes opportunités et de la dynamique engagée par la Ville, l'EPF et les investisseurs privés présents sur la commune, une extension du périmètre d'intervention de l'EPF doit permettre de saisir des opportunités futures.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Etudes
Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-013 - B-2018-44 - Avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 141

1.2 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF. Il est ajouté au paragraphe 9.2, en dernier paragraphe

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 2. PRECISIONS RELATIVES aux périmètres d'interventions

Au regard des opportunités foncières présentes sur le secteur des rues piétonnes et la place François 1er, il est nécessaire de modifier le périmètre de veille foncière, afin d'intégrer dans la réflexion la place François 1er vecteur du dynamisme commercial du centre-ville de Cognac.

Fait à Cognac, le 5/5/2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Cognac
représentée par son Maire

Michel GOURINCHAS

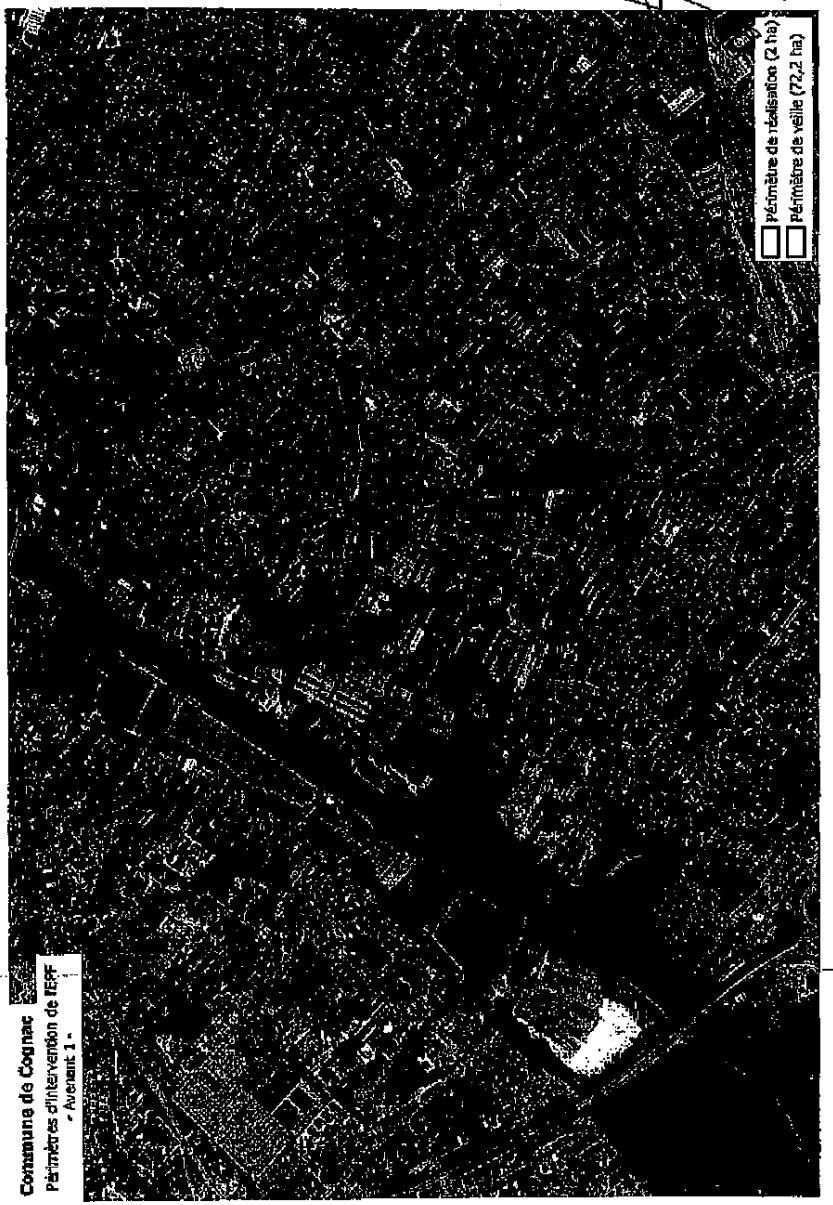
L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° 2015/53 du 20 avril 2015.

Annexe n°1 : Convention projet

Philippe GRALL
Directeur général



VILLE DE COGNAC

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET N°CP 16 14 004 RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 14 003 CHAIS MONNET ET RUES PIÉTONNES

ENTRE

LA COMMUNE DE COGNAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Cognac, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 68, boulevard Denfert-Rochereau – CS 20217 - 16111 COGNAC – représentée par son maire, Monsieur Michel GOURINCHAS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2015
Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État, à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° 2015-15 en date du 8 septembre 2015
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF et la Ville de Cognac ont entamé début août 2014 un important travail partenarial en vue de la redynamisation du secteur des rues piétonnes et du centre ancien. La première phase de la convention a permis à travers une première analyse statistique du secteur et le travail commun sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner entre la Ville et l'EPF, d'affiner l'approche opérationnelle. L'objectif de redynamisation des rues piétonnes à travers la densification commerciale et le développement du parc de logements se traduit par de premières acquisitions en fonction des opportunités foncières et le lancement d'une étude de valorisation foncière du secteur. Cette étude lancée à l'échelon de Poitou Charentes sur plusieurs communes ayant la même typologie, va permettre d'analyser les conditions de réimplantation de commerces et de redynamisation des fonciers commerciaux dans les centres anciens en vue d'une revitalisation efficace et pérenne.

Compte tenu, des différentes opportunités et de la dynamique engagée par la Ville, l'EPF et les investisseurs privés présents sur la commune, une extension du périmètre d'intervention de l'EPF doit permettre de saisir des opportunités futures.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PRECISIONS RELATIVES aux périmètres d'interventions

Au regard des opportunités foncières présentes sur le secteur des rues piétonnes et la place François 1er, des intérêts des acquéreurs pour ces sites et de la volonté de la municipalité de maîtriser aussi bien le foncier que les projets pouvant en découler, il est décidé d'inclure un nouveau périmètre de réalisation :

- ***Friche sise 21 et 29 rue Plumejeau : par sa situation privilégiée à proximité immédiate du centre commerçant de Cognac et sa surface de 2 000m², ce foncier pourra permettre la sortie d'une opération de production de logements (entre 40 et 50).***
  Le foncier correspond aujourd'hui à une friche industrielle à reconvertir

Phasage prévisionnel de l'opération :

- ***Septembre Octobre 2015 : acquisition du bien***
- ***Fin 2015 : démolition***
- ***2016 – 2017 : revente à un opérateur pour la réalisation d'un projet***

Par ailleurs, toujours au regard des potentielles opportunités foncières présentes sur le secteur, il est nécessaire de modifier le périmètre de veille foncière (en vert sur la carte jointe) afin d'offrir une cohérence au secteur de projet de redynamisation du centre ville.

Fait à Cognac, le 6/10/2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Cognac
représentée par son Maire

Michel GOURINCHAS

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2015-123 en date du 16/06/2015 8/09/2015

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-013 - B-2018-44 - Avenant n°3 à la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la Ville de Cognac (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 143

Commune de Cognac
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Chais Monnet et Rues Piétonnes
- Avenant 2 -
Périmètres d'intervention Rues Piétonnes
périmètre de réalisation (2,2 ha)
périmètre de veille

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-014

B-2018-45 - Convention Opérationnelle d’action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cherves-Richemont, Grand-Cognac Agglomération (16) l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 45

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cherves-Richemont, Grand-Cognac Agglomération (16) l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu la convention cadre n°16-15-003 signée le 14 décembre 2015, entre Cognac Communauté de Commune, devenu depuis GrandCognac Agglomération et l'EPF Poitou-Charentes devenu depuis l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cherves-Richemont, Grand-Cognac Agglomération (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cherves-Richemont, Grand-Cognac Agglomération (16) l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Centre-bourg

-Objet : renforcer la fonction de centralité d'un îlot en dent creuse

La commune de Cherves-Richemont est située dans l'ouest du département de la Charente, à 5 km au nord de Cognac. Elle s'étend sur 37,9 km2 pour une densité de 63,5 hab./km2. Étant donné sa proximité, Cognac est la ville de référence mais elle est aussi bien intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand-Cognac créée le 1er janvier 2017. La gare la plus proche est celle de Cognac, desservie par des TER à destination d'Angoulême, Saintes et Royan avec correspondance à Angoulême pour Paris, Bordeaux, Poitiers et Limoges, et à Saintes pour La Rochelle et Niort. Sa situation entre Saint-Jean-d'Angély et Matha lui permet d'être dotée d'une stabilité démographique depuis plus de 10 ans et atteint aujourd'hui environ 2 500 habitants.

La commune bénéficie d'un exceptionnel patrimoine environnemental, paléontologique, archéologique et architectural. Elle possède un large panel de monuments, liés à son histoire, dont certains datent du XIIe siècle. Trois monuments sont classés aux monuments historiques de France : la crypte de l'église Saint Georges de Richemont, l'Eglise Saint Vivien et cinq monuments y sont inscrits : le socle de la croix près de l'église Saint Vivien, le château Chesnel, le logis Saint Rémy, le logis de Boussac, la pyramide sur le pont de l'Antenne.

Les monuments ne sont pas le seul attrait de la commune qui possède des fontaines, des lavoirs, des puits et des pigeonniers, mais également un patrimoine environnemental mise en avant avec la vallée de l'Antenne, classée en zone Natura 2000, qui abrite une large variété d'arbres, d'animaux et de poissons ; un chêne vert (vieux de quatre siècles, haut de 17 mètres et large de 5,50 mètres) situé au bord de l'Antenne, au niveau du moulin de Prezier, a été classé « arbre remarquable ». Ce grand chêne vert surnommé l'Yeuse de François Ier, a reçu une autre distinction, celle du prix du public (Prix national, créé par l'Office national des forêts et la revue Terre Sauvage qui met les internautes à contribution) pour « l'Arbre de l'année 2014 » sur des critères historiques, culturels et symboliques.

Cependant, le territoire de Cherves-Richemont n'est pas qu'un territoire de tourisme. À défaut de marché ou de foire, les commerces sont présents malgré l'existence de supermarchés à Cognac et dans ses alentours : superette, boulangeries, boucherie, café-restaurant à Cherves. La commune a aussi ses artisans : coiffeuse, garagiste, maçons, couvreurs, paysagiste, etc. Les statistiques officielles de 1994 (mais il n'y a pas eu d'évolution notable depuis) recensent 114 entreprises dont 46 agricoles, quatre agro-alimentaires, sept industrielles, sept du BTP et 17 commerces. Sa proximité avec la ville de Cognac et la présence d'entreprises qui cultivent les vignes ou travaillant dans le secteur des transports et du commerces de matériaux en fait un lieu de vie, profondément actif. La structure des salariés représente bien ce territoire avec 15,5% en agriculture, 22,5% dans les services, 27% dans l'industrie et 29,1% dans le commerce et les transports. La part de la population active est de 51,1%, nous pouvons observer une légère augmentation de la part de la population retraité qui passe de 36,8% en 2009 à 38,5% en 2014 mais qui ne fait pas pour autant baisser son dynamisme avec de nombreux services à dispositions des habitants : salle municipal, médiathèque, espace culturel...etc. Par ailleurs, la commune propose aussi des services scolaires : garderie, centre de loisirs, maternelle et primaire.

Le Projet de la Commune :

La commune de Cherves-Richemont a décidé d'engager avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de renouvellement en plein centre-bourg.

En effet, l'ilot des Tripaudières se compose actuellement de parcelles en dents creuses en plein cœur du village, situées à proximité des écoles publiques et privées mais aussi de l'église. La commune est déjà propriétaire des parcelles à proximité. La commune souhaite sur une partie de la parcelle pouvoir augmenter le nombre de stationnements à proximité de ses services pour faciliter la circulation et l'accès à ce secteur notamment aux heures de sortie de l'école. Concernant l'autre partie de la parcelle, le projet n'est pas encore suffisamment défini, il se fera à plus long terme. La commune envisage plusieurs possibilités comme de continuer le lotissement permettant l'installation de nouveaux ménages ou d'y implanter une maison médicale ou de services ce qui permettra de renforcer l'offre. La collectivité pourra ainsi renforcer la fonction de centralité de cet ilot.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'étude : Ce périmètre est sans objet

Périmètre de veille : sur les parcelles AN n°59 et 131 pour permettre une stratégie global sur l'ensemble de l'îlot.

Périmètre de réalisation : sur les parcelles cadastrées AN n°56, d'une surface de 9 666m2, en zone AU. La mairie est déjà propriétaire de deux parcelles (AN n°149 et AN n°37) situées de part et d'autre de la parcelle AN n°56. L'objectif étant d'acquérir cette parcelle pour former un ensemble :

- Sur la partie Nord-Est de la parcelle, le projet est de créer un parking et des stationnements supplémentaires, étant donné qu'elle se situe à proximité de l'école publique et privé ainsi que de l'église.
- Sur la partie Sud de la parcelle, la mairie aurait la possibilité de poursuivre l'implantation d'un lotissement ou de d'y implanter une maison de service sénior. Nous aurons donc recourt à une consultation d'opérateur.

Sur cette partie l'EPF va pouvoir réaliser une étude de faisabilité en appui de la réflexion de la collectivité.

La proximité de ce site avec l'église, en fait un site protégé, nous allons donc travailler en relation avec les Architectes des Bâtiments de France, afin d'envisager toutes les contraintes qui seront appliqué aux futures constructions.

CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-18- D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHERVES-RICHEMONT,

GRAND-COGNAC AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Cherves-Richemont, dont le siège est situé – Place du champ de foire – BP 40005 - 16370 CHERVES-RICHEMONT représentée par son maire, Alain RIFFAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

Grand-Cognac Agglomération, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au adresse représentée par, son Président, Jérôme SOURISSEAU, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du …,

Ci-après dénommée « la communauté d'agglomération» ;

et

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

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de CHERVES-RICHEMONT

La commune de Cherves-Richemont est située dans l'ouest du département de la Charente, à 5 km au nord de Cognac. Elle s'étend sur 37,9 km2 pour une densité de 63,5 hab./km2. Étant donné sa proximité, Cognac est la ville de référence mais elle est aussi bien intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand-Cognac créée le 1er janvier 2017. La gare la plus proche est celle de Cognac, desservie par des TER à destination d'Angoulême, Saintes et Royan avec correspondance à Angoulême pour Paris, Bordeaux, Poitiers et Limoges, et à Saintes pour La Rochelle et Niort. Sa situation entre Saint-Jean-d'Angély et Matha lui permet d'être dotée d'une stabilité démographique depuis plus de 10 ans et atteint aujourd'hui environ 2 500 habitants.

La commune bénéficie d'un exceptionnel patrimoine environnemental, paléontologique, archéologique et architectural. Elle possède un large panel de monuments, liés à son histoire, dont certains datent du XIIe siècle. Trois monuments sont classés aux monuments historiques de France : la crypte de l'église Saint Georges de Richemont, l'Eglise Saint Vivien et cinq monuments y sont inscrits : le socle de la croix près de l'église Saint Vivien, le château Chesnel, le logis Saint Rémy, le logis de Boussac, la pyramide sur le pont de l'Antenne.

Les monuments ne sont pas le seul attrait de la commune qui possède des fontaines, des lavoirs, des puits et des pigeonniers, mais également un patrimoine environnemental mise en avant avec la vallée de l'Antenne, classée en zone Natura 2000, qui abrite une large variété d'arbres, d'animaux et de poissons ; un chêne vert (vieux de quatre siècles, haut de 17 mètres et large de 5,50 mètres) situé au bord de l'Antenne, au niveau du moulin de Prezier, a été classé « arbre remarquable ». Ce grand chêne vert surnommé l'Yeuse de François Ier, a reçu une autre distinction, celle du prix du public (Prix national, créé par l'Office national des forêts et la revue Terre Sauvage qui met les internautes à contribution) pour « l'Arbre de l'année 2014 » sur des critères historiques, culturels et symboliques.

Cependant, le territoire de Cherves-Richemont n'est pas qu'un territoire de tourisme. À défaut de marché ou de foire, les commerces sont présents malgré l'existence de supermarchés à Cognac et dans ses alentours : superette, boulangeries, boucherie, café-restaurant à Cherves. La commune a aussi ses artisans : coiffeuse, garagiste, maçons, couvreurs, paysagiste, etc. Les statistiques officielles de 1994 (mais il n'y a pas eu d'évolution notable depuis) recensent 114 entreprises dont 46 agricoles, quatre agro-alimentaires, sept industrielles, sept du BTP et 17 commerces. Sa proximité avec la ville de Cognac et la présence d'entreprises qui cultivent les vignes ou travaillant dans le secteur des transports et du commerces de matériaux en fait un lieu de vie, profondément actif. La structure des salariés représente bien ce territoire avec 15,5% en agriculture, 22,5% dans les services, 27% dans l'industrie et 29,1% dans le commerce et les transports. La part de la population active est de 51,1%, nous pouvons observer une légère augmentation de la part de la population retraité qui passe de 36,8% en 2009 à 38,5% en 2014 mais qui ne fait pas pour autant baisser son dynamisme avec de nombreux services à dispositions des habitants : salle municipal, médiathèque, espace culturel...etc. Par ailleurs, la commune propose aussi des services scolaires : garderie, centre de loisirs, maternelle et primaire.

Le Projet de la Commune :

La commune de Cherves-Richemont a décidé d'engager avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de renouvellement en plein centre-bourg.

En effet, l'ilot des Tripaudières se compose actuellement de parcelles en dents creuses en plein cœur du village, situées à proximité des écoles publiques et privées mais aussi de l'église. La commune est déjà propriétaire des parcelles à proximité. La commune souhaite sur une partie de la parcelle pouvoir augmenter le nombre de stationnements à proximité de ses services pour faciliter la circulation et l'accès à ce secteur notamment aux heures de sortie de l'école. Concernant l'autre partie de la parcelle, le projet n'est pas encore suffisamment défini, il se fera à plus long terme. La commune envisage plusieurs possibilités comme de continuer le lotissement permettant l'installation de nouveaux ménages ou d'y implanter une maison médicale ou de services ce qui permettra de renforcer l'offre. La collectivité pourra ainsi renforcer la fonction de centralité de cet ilot.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;

- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- Réalisation d'études foncières

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

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de communes de GrandCognac est devenue GrandCognac Communauté d'Agglomération depuis le 1er janvier 2017. Mais elle rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-15-003 signée le 14 décembre 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 12 novembre 2015 et du conseil d'administration du 17 mars 2015.

Au vu des enjeux particuliers de la collectivité, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Grand Cognac, il est convenu que le partenariat doit permettre à Grand Cognac de redynamiser les centres bourgs à travers la reconquête des logements vacants, le soutien aux commerces de proximité et la production de logements abordables. Privilégier le renouvellement urbain, la requalification de friches et la reconversion de fonciers économiques.

Grand Cognac et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture… ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la mise en place d'une « trame verte/bleue » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre est sans objet.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Les Tripaudières » notamment avec les parcelles cadastrées section AN 59 et 131 d'une surface de 8 995m2, en zone AU, qui resteront à acquérir (en vert sur la carte).

Elles sont actuellement constituées de vignes. Le propriétaire est ouvert à une vente à condition de lui trouver en échange une autre parcelle pour y déplacer sa vigne. Ces parcelles sont stratégiques, elles permettraient d'avoir un projet global sur l'ilot complet, car la commune est déjà propriétaire des autres parcelles. Ce périmètre est actuellement en veille car le projet de la commune se fera à plus long terme. L'emplacement à proximité avec l'école et l'utilisation de produit agricole provoque régulièrement des débats. Un travail avec la SAFER sera donc engagé.

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

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

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

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée
Ce périmètre correspond au secteur « Les Tripaudières» (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Site : parcelle cadastrée AN n°56, d'une surface de 9 666m2, en zone AU.

Projet : la mairie est déjà propriétaire de deux parcelles (AN n°149 et AN n°37) situées de part et d'autre de la parcelle AN n°56. L'objectif étant d'acquérir cette parcelle pour former un ensemble :

- Sur la partie Nord-Est de la parcelle, le projet est de créer un parking et des stationnements supplémentaires, étant donné qu'elle se situe à proximité de l'école publique et privé ainsi que de l'église.
- Sur la partie Sud de la parcelle, la mairie aurait la possibilité de poursuivre l'implantation d'un lotissement ou de d'y implanter une maison de service sénior. Nous aurons donc recourt à une consultation d'opérateur.

Sur cette partie l'EPF va pouvoir réaliser une étude de faisabilité en appui de la réflexion de la collectivité.

La proximité de ce site avec l'église, en fait un site protégé, nous allons donc travailler en relation avec les Architectes des Bâtiments de France, afin d'envisager toutes les contraintes qui seront appliqué aux futures constructions.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000€ HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.
Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Cherves-Richemont
représentée par son Maire,

Alain RIFFAUD

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

Philippe GRALL

Grand-Cognac Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,

Jérôme SOURISSEAU

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.
Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.
L'EPF sera alors maitre d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.
Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1er janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.
Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.
L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐	Mise à disposition de la SAFER	☐	Mise à disposition de la collectivité
☐	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐	Démolition par l'EPF
☐	Maintien du locataire en place	☐	Location à un tiers
☐	Prêt à usage	☐	Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-015

B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 46

Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu la convention projet n° CCA 17-10-014, signée le 29 décembre 2010 entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n° 5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Ville de La Puilboreau (17), la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°5.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 07 MAI 2018

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-10-009 entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 29 décembre 2010, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet mixte (logement et équipements)

-Signature initiale : 29 décembre 2010

-Durée : 30 juillet 2018

-Montant maximal : 1 000 000 €

La Commune de PUILBOREAU souhaite poursuivre ses réflexions tendant à la requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de l'église). Une opération de 21 logements dont 50% sociaux a d'ailleurs vu le jour dans le cadre de cette convention.

Pour cela, l'EPF s'est porté acquéreur de plusieurs emprises situées Avenue de la République autour de la place principale pour un montant d'environ 680 000 €. Sur cette convention l'EPF a cédé l'intégralité du foncier qu'il portait notamment une majeure partie a été cédée à un opérateur. L'EPF a également réalisé deux préemptions en 2016 et 2017 dans l'impasse du presbytère à proximité de la place Charles de Gaulle. Ces deux préemptions ont été exercées sur un terrain nu destiné à devenir un espace vert, faisant d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé du PLU dans ce sens. L'une de ces préemptions fait l'objet d'une fixation judiciaire du prix dont les conclusions du jugement devraient être connues avant fin 2018 et l'autre est actuellement en cours de régularisation d'acquisition.

Afin de mener à bien cette opération d'aménagement du centre-bourg faisant l'objet encore aujourd'hui de nouvelles acquisitions, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prolongation de la convention

-Montant : inchangé

-Durée : la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2020

-Périmètres : inchangés

AVENANT N°5 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 – 10-014 POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé – 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Alain DRAPEAU, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du …….. 2017,

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

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du …,

Ci-après dénommée « **la CdA**» ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2017- du 26 septembre 2017 ;
Ci-après dénommé « **EPF**

PRÉAMBULE

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

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre, et l'a cédé au bailleur social la SA Le Foyer en juillet 2015, qui y a construit un programme d'environ 21 logements avec commerces en pied d'immeuble et comprenant 50% de logements sociaux. Sur cette convention, l'EPF a cédé l'intégralité des fonciers qu'il portait.

La Commune de PUILBOREAU souhaite poursuivre ses réflexions tendant à la requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de l'église).

Les conclusions des études qu'elle avait menées doivent permettent d'envisager :

- la recomposition des espaces autour de l'église
- la réalisation d'une liaison douce accès Ouest/Est
- la création d'un espace convivial en retrait des nuisances de la rue de la République
- en « appui » de cette place ou à proximité, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de surfaces de commerce et de logements.

Pour cela, l'EPF s'est porté acquéreur de plusieurs emprises situées Avenue de la République autour de la place principale pour un montant d'environ 680 000 €. Une majeure partie a été cédée à un opérateur pour l'opération évoquée ci-dessus (pour 640 000 €). L'EPF a également réalisé deux préemptions en 2016 et 2017 dans l'impasse du presbytère à proximité de la place Charles de Gaulle. Ces deux préemptions ont été exercées sur un terrain nu destiné à devenir un espace vert, faisant d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé du PLU dans ce sens. L'une de ces préemptions fait l'objet d'une fixation judiciaire du prix dont les conclusions du jugement devraient être connues avant l'été 2018 et l'autre est actuellement en cours de régularisation d'acquisition.

Afin de mener à bien cette opération d'aménagement du centre-bourg faisant l'objet encore aujourd'hui de nouvelles acquisitions, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention.

Compte-tenu des délais nécessaires à ces démarches, notamment d'une acquisition faisant l'objet d'une fixation judiciaire il convient de proroger la durée au 31 décembre 2020.

En conséquence, il convient de modifier l'article 1 de l'avenant n° 3 à la convention du 30 juillet 2015, venu lui-même modifier l'article 16 de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION :

L'article 16 « durée de la convention projet », modifié par voie d'avenant le 25 novembre 2013 (article 2), le 27 janvier 2015 (article 1) et le 30 juillet 2015 (article 1) est modifié comme suit :

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2020. La Collectivité s'engage à contribuer au respect du calendrier suivant :

-Finalisation des acquisitions en cours par l'EPF : .....septembre 2019
-budgétisation du rachat par la collectivité : .....fin 2019
-Signature de l'acte de vente et rachat par la collectivité.....avant le 31/12/2020

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Puilboreau représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Alain DRAPEAU	**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son président

Jean-François FOUNTAINE

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

Annexes : Convention n° CCA 17-10-014
Avenant n° 1
Avenant n° 2
Avenant n° 3
Avenant n° 4

MAIRIE
Puilboreau

de Poitou-Charentes

CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »

N° CP 17 - 10 - 014

ENTRE

LA COMMUNE
DE PUILBOREAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La **Commune de PUILBOREAU**, dont le siège est situé 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU, représentée par son Maire, Monsieur Jack PROUST, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2010,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA - 2010 - 29 en date du 30 novembre 2010,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de PUILBOREAU

La Commune de PUILBOREAU, 5 215 habitants au dernier recensement, se situe dans la première couronne de l'agglomération Rochelaise. Le Schéma de Cohérence Territoriale intègre PUILBOREAU dans « l'unité urbaine centrale » de ladite agglomération. Ainsi, PUILBOREAU et les quatre autres communes de cette « unité urbaine centrale » doivent-elles accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitat et équipements de proximité.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d' Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

La localisation du développement urbain dans les espaces déjà urbanisés est une modalité d'urbanisation très appropriée à la diminution générale de la consommation d'espace. Le SCOT pose donc la densification (30 logements à l'hectare pour PUILBOREAU) et la reconquête des « dents creuses » comme objectifs prioritaires.

Dans ce contexte, la Commune de PUILBOREAU a engagé des réflexions et des études tendant à la **requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de l'église).**

Les conclusions de ces études permettent d'envisager :
- la recomposition des espaces autour de l'église
- la réalisation d'un accès Ouest/Est
- la création d'un espace convivial en retrait des nuisances de la rue de la République
- en « appui » de cette place, la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements.

La cohérence de ce projet nécessite toutefois la maîtrise foncière de différentes parcelles portant sur une superficie approximative de 1 900 m².

Il s'avère qu'une opportunité d'acquisition de la grande majorité de ces biens se présente à l'occasion du règlement de succession permettant le démarrage de l'opération.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment des objectifs de construction de logements et de maintien ou de création de commerces de proximité.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC. Elle entre dans le champ des actions prévues au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à la réalisation des objectifs précités.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :
- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la requalification du centre-ville à travers notamment la mise en œuvre d'une opération mixte commerces/logements et l'aménagement d'espaces publics conviviaux.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune a décidé de retenir le secteur à proximité de la Place Charles de Gaulle (repéré en annexe n°1) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :
- phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

La désignation cadastrale se décline comme ainsi, section AB :
- n° 346 dans sa totalité (parcelle bâtie)
- n° 170 (parcelle non bâtie)
- n° 401 dans sa totalité (parcelle bâtie)
- n° 405 dans sa totalité (parcelle non bâtie)
- n° 404 dans sa totalité (parcelle non bâtie)
- n° 175 en partie

Les plans, le zonage et les règlements POS/PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune.

La Commune s'engage à :
- mettre en œuvre une opération mixte commerces/logements et l'aménagement d'espaces publics conviviaux ;
- communiquer à l'EPF PC, les DIA sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- demander à la CdA La Rochelle de déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre rouge ;
- communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet répondant aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP) et à son cahier des charges.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et à son cahier des charges. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- les études foncières en maîtrise d'ouvrage directe ;
- l'acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre de d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les dispositions prévues à l'article 7 ;
- les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 8 ;
- la revente des biens à la Commune ou à l'opérateur désigné;
- l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES PRÉALABLES

Il s'agira essentiellement d'études sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- recherche et identification des comptes propriétaires ;
- estimation financière des biens ;
- évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite «Requalification urbaine Place Charles de Gaulle », sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'intervention figurant dans l'annexe n°1.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les copies des actes d'acquisition des biens, dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, et d'engendrer des travaux ne figurant ne dans la liste de l'annexe n°3, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier fax ou courriel) du Maire de la Commune sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Commune demandera à la CdA La Rochelle de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des Collectivités.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur le périmètre d'intervention.

La Commune :

- fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil communautaire instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur le périmètre de projet de l'opération ;
- transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

En outre, sur les dossiers de demande de préemption au cas par cas, la Commune fera connaître dans les quinze jours après réception, les DIA revêtant le caractère d'un enjeu foncier auquel elle souhaite que l'EPF PC donne suite,

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.
Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Maire de la Commune ou la personne désignée.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra s'appuyer sur un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans un périmètre de réalisation foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation.

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°2 de la présente convention.

ARTICLE 8. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune
Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF PC.
Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

8.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.
L'EPF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF PC.
La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.
La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

8.2 Dispositions financières

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'élaboration du plan de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.
Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.
Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPF PC.

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la présente convention.

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

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

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

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune . En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges de cession des biens intègreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes HQE pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentées ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient[1] et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- le solde du compte de gestion[2] de l'EPF PC, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, ...
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances
    - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien...

Pour les opérations à vocation d'urbanisation en zone U, les frais annuels d'actualisation correspondent à 0,5 % de la charge foncière.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention. Il est par ailleurs majoré de 0,5% pour les conventions établies directement avec une commune

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

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

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notarié établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention projet se poursuit selon les dispositions prévues à la phase d'intervention. Le passage à la phase suivante fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant à l'issue de chacune des phases d'intervention de l'EPF PC.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

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

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à sept cent quatre vingt mille euros (780 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention.

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage, pour les dossiers respectant le cahier des charges :

- à respecter les objectifs de densité et de mixité fixés par le P.L.H. et le SCOT ;
- la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à trois ans, à compter de la date de signature de la présente.

L'EPF PC procèdera aux acquisitions pendant une durée maximum de deux ans à partir de la date à laquelle la présente convention est exécutoire. Au-delà de cette période, L'EPF PC ne procèdera à aucune acquisition mais poursuivra ses autres engagements jusqu'au terme de la convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2013.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au cahier des charges.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil Municipal et l'EPF PC.

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 18. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à PUILBOREAU, le 29 décembre 2010 en 3 exemplaires originaux

La Commune,
représentée par son Maire,

Jack PROUST

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain TOUBOL

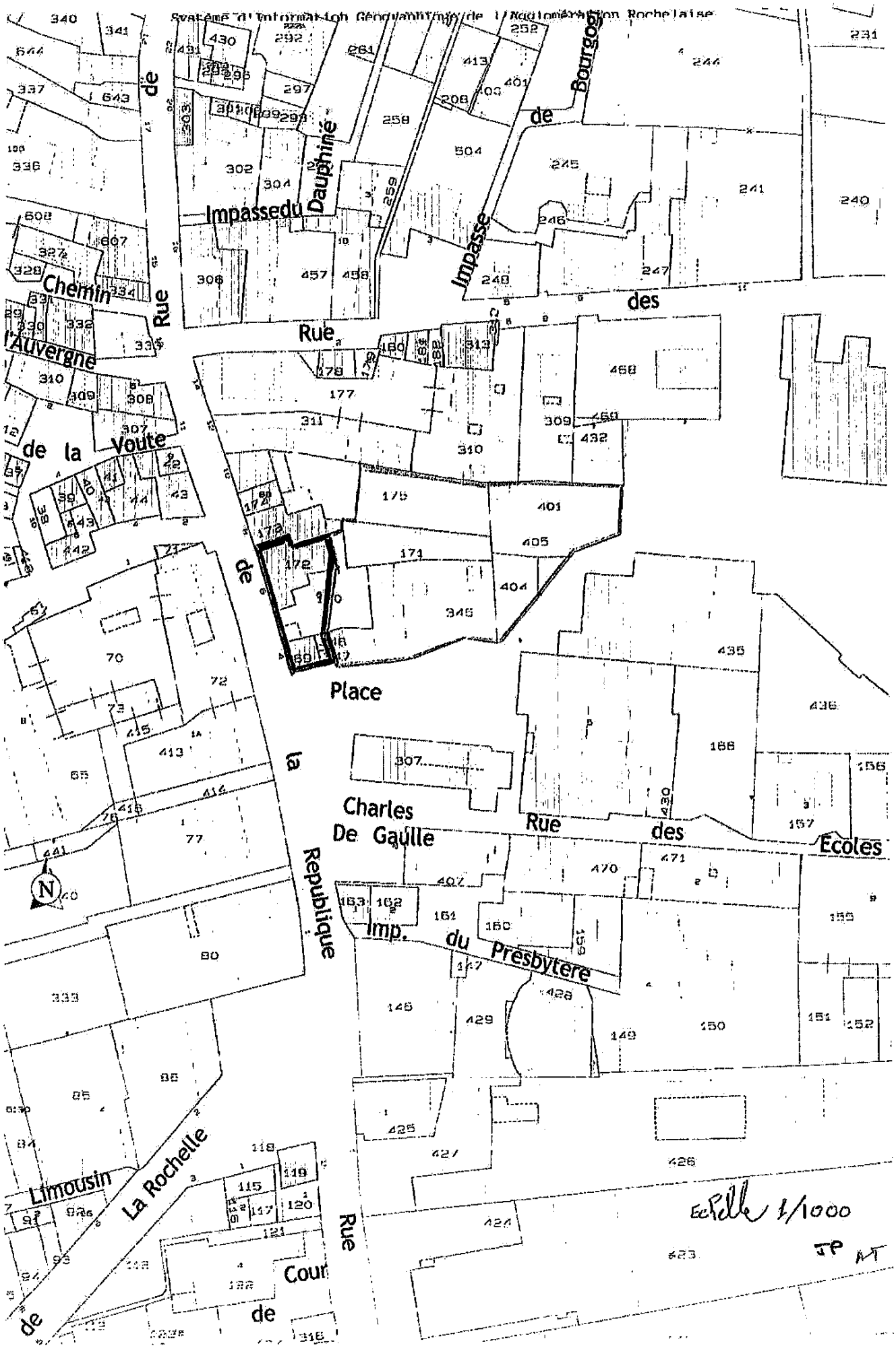
Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 67 en date du 30 novembre 2010

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

Annexe n°2 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine


Système d'Information Géographique de l'Agglomération Rochelaise
Impasse du Dauphiné
Impasse de Bourgogne
Chemin de la Rue d'Auvergne
Rue des
Rue de la Voute
Place
Charles De Gaulle
Rue des Écoles
Rue de la République
Imp. du Presbytère
Rue de Limousin
La Rochelle
Cour
Echelle 1/1000

L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité.
Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, mérule, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

Les différents postes de travaux

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures. L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées. Le recyclage éventuel des produits sains sur site.	
La purge des fondations à – 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à – 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention);	Le réseau primaire du futur projet.
Le rescindement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

La renaturation du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

Les travaux spécifiques

L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :	L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	
Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits,) et occultation des ouvertures.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement de site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 193

Annexe n° 3

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :
L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :
Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

Article 3 :
Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :
La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :
La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

SP BC

Article 7 :
La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.
La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :
La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :
Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

Occupation des biens

Article 10 :
Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :
Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.
En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

Article 12 :
La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.
La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

Article 13 :
La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :
La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

Article 16 :
La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

ooooo

JP MT

MAIRIE

Puilboreau

AVENANT N°1
CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG »
N° CP 17 - 10 - 014
ENTRE
LA COMMUNE DE PUILBOREAU
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU, représentée par son Maire, Monsieur Jack PROUST, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 octobre 2013,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, BP 70432 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2013-26 en date du 1er octobre 2013,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF PC s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans s'achève en décembre 2013.

La commune de Puilboreau a engagé diverses études avec le CAUE et une consultation afin de retenir un opérateur chargé de la mise en œuvre de cette opération. Toutefois, les délais liés à une nouvelle consultation, retardée de 3 mois, et à la purge des délais d'instruction du permis d'aménager nécessitent de prolonger la durée d'exécution de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Sur la base d'un calendrier prévisionnel détaillé concernant les consultations pour l'étude de programmation urbaine, la désignation du promoteur en charge de l'opération et la purge des délais de recours suite à la délivrance du PC, le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune, en complément des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à conduire les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation du promoteur en charge de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel joint en annexe n°2.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2014.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d' Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Fait à PUILBOREAU le 25 Novembre 2013 en 3 exemplaires originaux

La Commune représentée par son Maire Jack PROUST	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général
Jack PROUST	Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n°2013/30 en date du 1er octobre 2013

Annexe n°1 : Convention Projet Puilboreau – EPF PC n° CP 17 – 10 – 014

Annexe n°2 : Echéancier prévisionnel

Annexe n°2

Echéancier prévisionnel

CONSULTATION D'OPERATEURS POUR LE PROGRAMME MIXTE COMMERCES / LOGEMENTS PLACE CHARLES DE GAULLE

Période	Evènement
Lundi 23 septembre 2013 à 17h30	Date limite de remise des candidatures
Lundi 30 septembre à 14h00	Examen des candidatures par la commission ad'hoc
Jeudi 3 octobre	Choix par le Conseil Municipal des trois candidats retenus pour présenter une offre
Lundi 7 octobre	Notification aux candidats
Vendredi 8 novembre à 17h30	Date limite de remise des offres
Jeudi 14 novembre à 17h00	Audition des trois candidats par la Commission ad'hoc
Jeudi 5 décembre à 20h30	Choix du lauréat par le Conseil Municipal
Lundi 9 décembre	Notification aux candidats
6 janvier 2014	Dépôt demande de P.C. par le lauréat et signature promesse
Avril	Délivrance Permis de construire
Juillet	Signature acte de cession après purge du délai de recours sur P.C.

MAIRIE

Puilboreau

epf de Poitou-Charentes

AVENANT N°2
CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CP 17 - 10 – 014
RELATIVE À LA REQUALIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de **Puilboreau**, dont le siège est situé à – 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Jean-François VATRÉ, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2014,
Ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B– 2014 – 12 en date du 15 octobre 2014,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, portée à 4 ans (avenant n°1) s'achève en décembre 2014.

La commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la SA LE Foyer comme lauréat. Toutefois, les délais liés au dépôt du permis de construire ont pris du retard du fait de la programmation des cellules commerciales de rez-de-chaussée, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recours à décembre 2014.

La cession du foncier à l'opérateur étant conditionnée à l'obtention d'un permis purgé de tout recours alors que l'échéance de la convention est prévue au 31 décembre 2014, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention afin de prévenir les conséquences d'un recours sur le permis qui viendrait prolonger la durée du portage du foncier par l'EPF au-delà de la durée actuelle de la convention .

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 30 juin 2015.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DES CONDITIONS DE CESSION ET DES PENALITES DE SORTIE

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la Ville ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la Ville assurera le lancement en partenariat avec la Ville des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.
Il assistera la Ville à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Ville rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

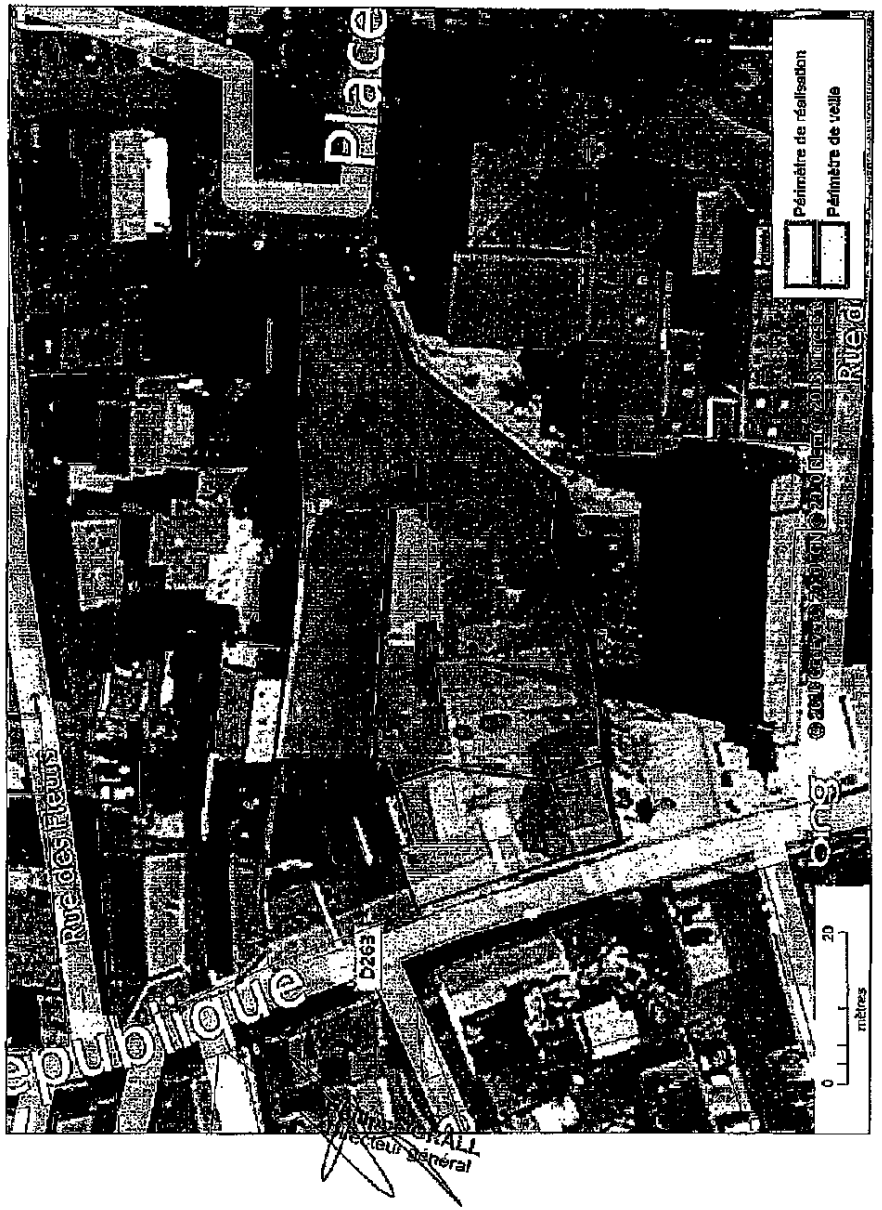
Les autres dispositions de la convention CP 17 – 10 – 014 et de l'avenant n° 1 demeurent inchangées

Fait à Puilboreau, le 27 octobre 2014 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau représentée par son Maire	L'Établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,
Jean-François VATRÉ	Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n°2014/69 du 27octobre 2014.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 – 10 – 014
Annexe n°2 : Avenant n°1



Philippe GRALL
Directeur général

Périmètre de réalisation
Périmètre de veille
Place
Rue des Flaums
D263
Rue d
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Bkom © 2010 Microsoft
0
20
mètres

Périmètre de réalisation
Périmètre de veille
Foncier acquis par l'EPF PC
Foncier cédé par l'EPF PC
0
25
mètres
R DE LA REPUBLIQUE
R DE PROVENCE
R DES FLEURS
PL JEAN JAURES
IMP DE LA BOURG

MAIRIE Puilboreau

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

epf Établissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°3
CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »
N° CP 17 - 10 - 014

ENTRE

LA COMMUNE DE PUILBOREAU

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à – 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Jean-François VATRÉ, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du 07 juillet 2015,
Ci-après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2015,

Ci-après dénommée « la CdA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 15-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA – 2015 –50 en date du 16 juin 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre et a procédé à la déconstruction du bâti présent sur le site.

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention d'une durée de trois ans, portée à 4 ans (avenant n°1) devait s'achever en décembre 2014.

En 2014, la commune de Puilboreau et l'EPF ont conjointement organisé une consultation d'opérateurs qui a permis la sélection de la SA LE Foyer comme lauréat. Toutefois, les délais liés au dépôt du permis de construire ont pris du retard du fait de la programmation des cellules commerciales de rez-de-chaussée, et ce faisant, ont décalé la purge du délai de recours à décembre 2014. La cession du foncier à l'opérateur est désormais prévue d'ici le 3 juillet 2015 comme le prévoyait le précédent avenant, afin que les travaux de terrassement se déroulent durant l'été et que démarre la construction de l'immeuble en septembre 2015.

Cependant, une déclaration d'intention d'aliéner a été déposée en mairie le 26 mai 2015 concernant la vente d'un bien situé en périmètre de veille de la présente convention et qui n'a pu être acquis à ce jour, malgré les négociations qui se sont déroulées avec le propriétaire depuis 2011. L'acquisition de ce bâtiment par l'EPF permettrait de poursuivre la démarche engagée par la Commune et l'EPF, en terme de développement de l'offre commerciale de centre-bourg et de logements abordables et locatifs, conformément aux besoins de la commune qui sont d'offrir davantage de logements de ce type situés au plus proches des services de proximité, à destination des personnes âgées et des ménages de petites tailles de manière générale.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte la prolongation de sa durée d'exécution et d'ajuster l'enveloppe financière de la convention à ces nouveaux besoins. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle devient aussi signataire et les éléments relatifs à la convention cadre sont ajustés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

Cet article vient modifier l'article 16 de la convention initiale.

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la prochaine acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

ARTICLE 2. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 14 de la convention initiale.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLIONS D'EUROS hors taxe (1 000 000€ HT).

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d' Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Les autres dispositions de la convention CP 17 – 10 – 014 et de l'avenant n° 1 et 2 demeurent inchangées

ARTICLE 3. – INSERTION DES ELEMENTS RELATIFS A LA CONVENTION CADRE

Il est nécessaire d'ajouter un paragraphe relatif à la convention cadre.

En conséquence, à la fin de l'article 3 est inséré un article 3.1 rédigé comme suit :

Article 3.1. – Rappel de la convention cadre relative à la l'application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-09-001 signée le 05 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration 29 septembre 2009.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la Communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un second programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat plus efficace en matière de construction de logements sociaux.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 809 logements sociaux ont ainsi été financés par la Communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;

- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni au parc privé ni au parc public (notamment les classes moyennes), de se loger sur le territoire ;
- définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CdA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle de la convention cadre.

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles ;
- déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres de veille et de réalisation de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets, objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Fait à Poitiers, le 30 JUIL.2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire

Jean-François VATRÉ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,
Poitiers, le 30 JUIL. 2015

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON n° 2015/79 du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 – 10 – 014, avenants 1 et 2.

MAIRIE Puilboreau

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

epf Etablissement public foncier de Poitou-Charentes

AVENANT N°4
CONVENTION PROJET
« REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG »
N° CP 17 - 10 - 014

ENTRE

LA COMMUNE
DE PUILBOREAU

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Puilboreau, dont le siège est situé à – 29 rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Alain DRAPEAU, son maire, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du – 8 SEP. 2016
Ci-après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE – représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 22 SEP. 2016

Ci-après dénommée « la CdA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA – 2016 – en date du 27 septembre 2016, CA-2016-53
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PG

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 29 décembre 2010, une convention projet (annexe n°1) afin de permettre l'acquisition et le portage foncier de terrains dont l'aménagement permettra notamment la réalisation d'un programme de surfaces de commerce et de logements et la recomposition des espaces autour de l'église.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur du périmètre, et l'a cédé au bailleur social la SA Le Foyer en juillet 2015, qui y construit actuellement un programme d'environ 21 logements avec commerces en pied d'immeuble et comprenant 50% de logements sociaux.

La Commune de PUILBOREAU souhaite poursuivre ses réflexions tendant à la requalification de son centre-ville notamment dans le secteur de la Place Charles de Gaulle (place de l'église).

Les conclusions des études qu'elle avait menées doit permettent d'envisager :

- la recomposition des espaces autour de l'église
- la réalisation d'un accès Ouest/Est
- la création d'un espace convivial en retrait des nuisances de la rue de la République
- en « appui » de cette place ou à proximité, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de surfaces de commerce et de logements.

La cohérence de ce projet nécessite toutefois la maîtrise foncière de différentes parcelles situées dans ce secteur, complémentairement au travail mené pour la sortie du projet en cours de construction. Dans ce cadre, l'EPF et la commune ont travaillé à l'élaboration d'un projet portant sur le café situé rue de la république, en lien avec le local du coiffeur ; cependant les conditions de réalisation ne sont pas à ce jour réunies pour permettre sa réalisation.

Une opportunité d'acquisition d'un bien situé à proximité immédiate se présente à l'occasion du règlement d'une succession, et dont le foncier de 630 m² pourrait permettre la réalisation d'une opération d'espace public par la commune.

La Commune souhaite par conséquent que l'EPF intervienne afin d'analyser l'intérêt de ce foncier et l'acquiert le cas échéant, afin de lui permettre d'aménager ce site, concomitamment aux projets de densification menés à proximité dans le cadre de la présente convention. Ces derniers ont notamment permis la construction d'une vingtaine de logements collectifs dont 50% de logements locatifs sociaux et d'une offre de commerces en rez-de-chaussée. Ce futur espace public contribuera ainsi à renforcer l'attractivité du centre-bourg.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier le périmètre de convention afin de prendre en compte ces nouveaux besoins.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient remplacer l'article 3 de la convention initiale.

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

Sans objet.

PG

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte verte sur la carte en annexe. Ce périmètre pourra éventuellement être complété suite à l'étude de gisements fonciers.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

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

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur la carte en annexe. Ce périmètre pourra être complété suite à l'étude de gisements fonciers.

Projet : les parcelles cadastrées AB n°146, 147 font l'objet d'une succession et sont proposées dans ce cadre à la mairie, qui envisage de développer sur cette unité foncière une d'espace public, afin de renforcer la qualité et l'attractivité du centre-bourg, notamment des commerces de proximité issus d'une toute récente opération de logements collectifs réalisés dans le cadre de la présente convention par un bailleur social.
Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.
En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.

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

Fait à Puilboreau, le 28 sept. 2016 en 4 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau
représentée par son Maire

Alain DRAPEAU

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

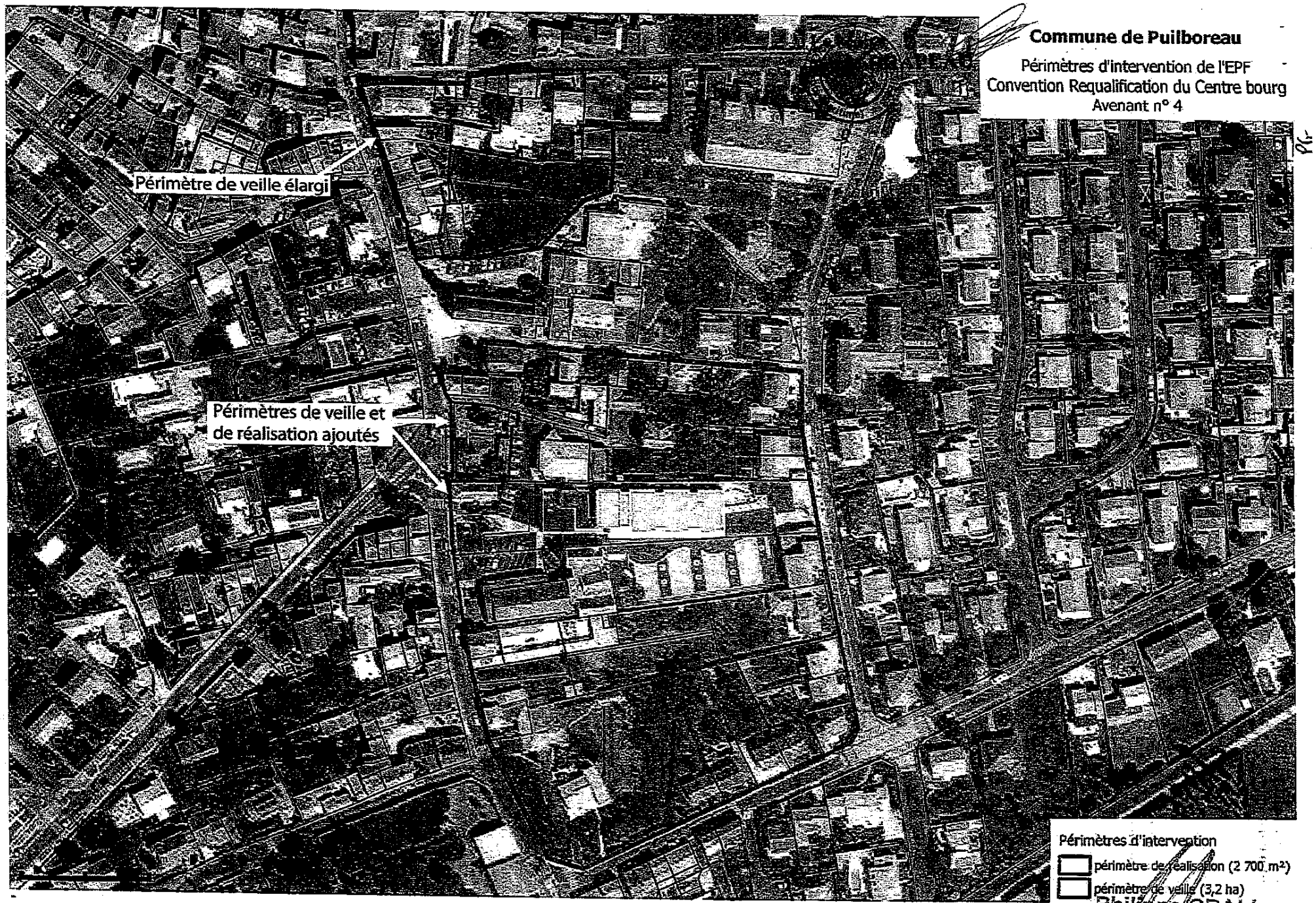
Pour le Président,
Et par délégation

Antoine GRALL
Vice-Président

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON** n° 2016/389

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17 – 10 – 014, avenants 1, 2 et 3.
Annexe n°2 : Cartes des périmètres d'intervention de l'EPF

Avenant n°4 à la Convention adhésion-projet Puilboreau « requalification du centre bourg » n° CP 17-10-014
Juillet 2016



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-015 - B-2018-46 - Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-014 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-016

B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d’adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 47

Approbation du projet : Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°3;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Habitat et developpement économique

-Objet : Production de logements et de tènements économiques sur des emplacements stratéguiques

La Commune de Jonzac, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF ont signé une convention opérationnelle le 20 août 2015 avec pour objectif le développement économique et la redynamisation du centre bourg de la commune. Cette convention d'un montant de 800 000 € et d'une durée de 3 ans, sauf en cas d'acquisition, prévoyait un vaste périmètre d'études et un périmètre de réalisation pour l'implantation d'une activité économique.

Le 26 août 2015 un premier avenant à la convention a été signé par les partenaires pour modifier le périmètre de réalisation.

Le 14 décembre 2016 un nouvel avenant a permis d'agrandir le périmètre de réalisation afin d'intégrer le secteur des Cravetteries et de créer un périmètre de veille plus large autour des zones AU ciblées par la commune.

Ces variations de périmètres et la veille mise en place par l'EPF sur demande de la Collectivité ont permis de préciser les projets de la Commune, mais aussi de modifier le PLU afin qu'il soit en phase avec une programmation plus adaptée.

Le présent avenant vise ainsi, une modification des périmètres nouvellement fixés, une prolongation de la durée de la convention qui faute d'acquisition devait être échue au 20 août 2018, et une augmentation du plafond.

L'avenant n'°3 permettra aussi de préciser et fixer les projets des Collectivités en termes de production de logements et d'accompagnement au développement économique. En effet, la Commune est au cœur d'une grande dynamique économique avec l'installation de nouvelles entreprises, mais aussi la création d'un centre des congrès.

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements : 60 logements

-Périmètres :

Périmètre de veille : Il correspond à des parcelles pouvant être acquises selon l'opportunité et les projets

Périmètre de réalisation : Il s'agit des vastes emprises anciennement agricoles à acquérir

- **Projet 1 : La Mouillère – Les Craveterries**

Site : parcelles cadastrales AR 0109, AR064, ZR n°4, ZR n°5, ZR n° 9, ZR n°10 ZR n°107, ZR n°134, ZR n°141 et ZR n° 157

Le site est composé d'un ensemble de fonciers nus en dents creuses entre le bourg et la rocade. Une seule construction est présente sur le site et correspond à une vaste maison bourgeoise, en très bon état et avec plusieurs dépendances, à l'est du site près de la station thermale.

Projet : Développement économique

L'EPF est déjà en négociation et proche de l'acquisition de plusieurs fonciers, à savoir les parcelles :

- ZR n°9 et ZR n°10
- AR n°64 et AR n°109

Sur ces deux emprises classées en UC et AU, la Communauté de Communes et la Commune de Jonzac envisagent la réalisation d'une opération de développement économique visant au rayonnement du territoire et à la création d'emplois se basant notamment sur l'aspect thermal. La proximité de la rocade de Jonzac et la facilité d'accès aux territoires permettra aussi l'implantation du SDIS. Au total, sur ce foncier, ce sont près de 50 emplois pérennes qui pourront voir le jour.

Ce projet est prévue par une OAP du PLU de Jonzac en date de décembre 2016, qui prévoit le développement du sud de la ville à travers la construction combinée d'opérations de logements sur les parties en bordure des zones d'habitats existants, de résidences à vocation touristique près des termes, et l'implantation d'entreprises en bordure de la rocade, au sud du site.

La quasi-totalité des parcelles cadastrales précitées ont déjà été ajoutées en périmètre de réalisation ou de veille par les précédents avenants à la convention. Toutefois, afin de finaliser plusieurs négociations et procéder aux premières acquisitions de la convention, il est donc inclus en périmètre de réalisation les parcelles (auparavant en veille) AR n°64, ZR n°141, ZR n°134 sur lesquels les orientations programmatiques et la sortie sont similaires aux parcelles en cours d'acquisition.

Projet : Production de logements

Sur les parcelles ZR n°4, ZR n°5, ZR n°157, ZR n°107, AT n°33 et AT n°36, qui sont les plus proches du bourg, la Commune de Jonzac souhaite mettre en place un programme de logements à même de relancer la démographie locale. En effet, malgré l'attractivité de la Commune, la très forte concurrence des communes alentours notamment au regard du coût de sortie des programmes de logements, défavorise l'installation d'habitants au sein de la Ville Centre.

Dans ce contexte de concurrence accrue, la Commune de Jonzac souhaite permettre l'accueil de population au sein de programmes accessibles, maitrisés par la Collectivité et à proximité immédiate des principaux pôles d'emplois du Sud Charente-Maritime.

Le futur programme de logements pourrait ainsi permettre la réalisation de 35 à 60 logements accessibles.

- **Projet 2 : La Garenne**

Site : parcelles cadastrales AB 288, AB 289, AB 291, AB 293, AB 382, AB 383, AB 384

Le site, d'une superficie totale de 4 hectares, se situe à l'ouest de la ville de Jonzac, entre une zone résidentielle et économique et la rocade. Même s'il abrite au nord une habitation et son jardin, l'essentiel des fonciers est composé de fonciers nus en dents creuses.

Les parcelles sont classées en zone AU du PLU de la ville, à l'exception de l'habitation déjà classée en zone UD et des parties plus au sud en zone N.

Projet : Ce site doit permettre d'accueillir une opération de logements portée par la Commune dans la continuité des faubourgs de la ville. La partie qui borde la rocade est quant à elle réservée à l'implantation d'une activité économique portée par la Communauté de Communes.

Ce site n'était pas présent dans la convention et les avenants précédents, cependant son positionnement stratégique entre les habitations et la rocade font de lui une dent creuse, dont la maîtrise du développement est importante pour la Ville de Jonzac.

AVENANT N°3

CONVENTION D'AHESION PROJET N° CCA 17-14-047 EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE JONZAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Jonzac, dont le siège est situé Mairie 3 rue du Château 17 500 JONZAC - représentée par son maire, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 7 rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

Ci-après dénommée « la CCHS» ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du 03 mai 2018 n°
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Jonzac fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté de Communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Commune de Jonzac, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et l'EPF ont signé une convention opérationnelle le 20 août 2015 avec pour objectif le développement économique et la redynamisation du centre bourg de la commune. Cette convention d'un montant de 800 000 € et d'une durée de 3 ans, sauf en cas d'acquisition, prévoyait un vaste périmètre d'études et un périmètre de réalisation pour l'implantation d'une activité économique.
Le 26 août 2015 un premier avenant à la convention a été signé par les partenaires pour modifier le périmètre de réalisation.
Le 14 décembre 2016 un nouvel avenant a permis d'agrandir le périmètre de réalisation afin d'intégrer le secteur des Cravetteries et de créer un périmètre de veille plus large autour des zones AU ciblées par la commune.
Ces variations de périmètres et la veille mise en place par l'EPF sur demande de la Collectivité ont permis de préciser les projets de la Commune, mais aussi de modifier le PLU afin qu'il soit en phase avec une programmation plus adaptée.

Le présent avenant vise ainsi, une modification des périmètres nouvellement fixés, une prolongation de la durée de la convention qui faute d'acquisition devait être échue au 20 août 2018, et une augmentation du plafond.
L'avenant n'°3 permettra aussi de préciser et fixer les projets des Collectivités en termes de production de logements et d'accompagnement au développement économique. En effet, la Commune est au cœur d'une grande dynamique économique avec l'installation de nouvelles entreprises, mais aussi la création d'un centre des congrès.

ARTICLE 1. – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention initiale

Le deuxième paragraphe de l'article 2.2 est supprimé et remplacé par :

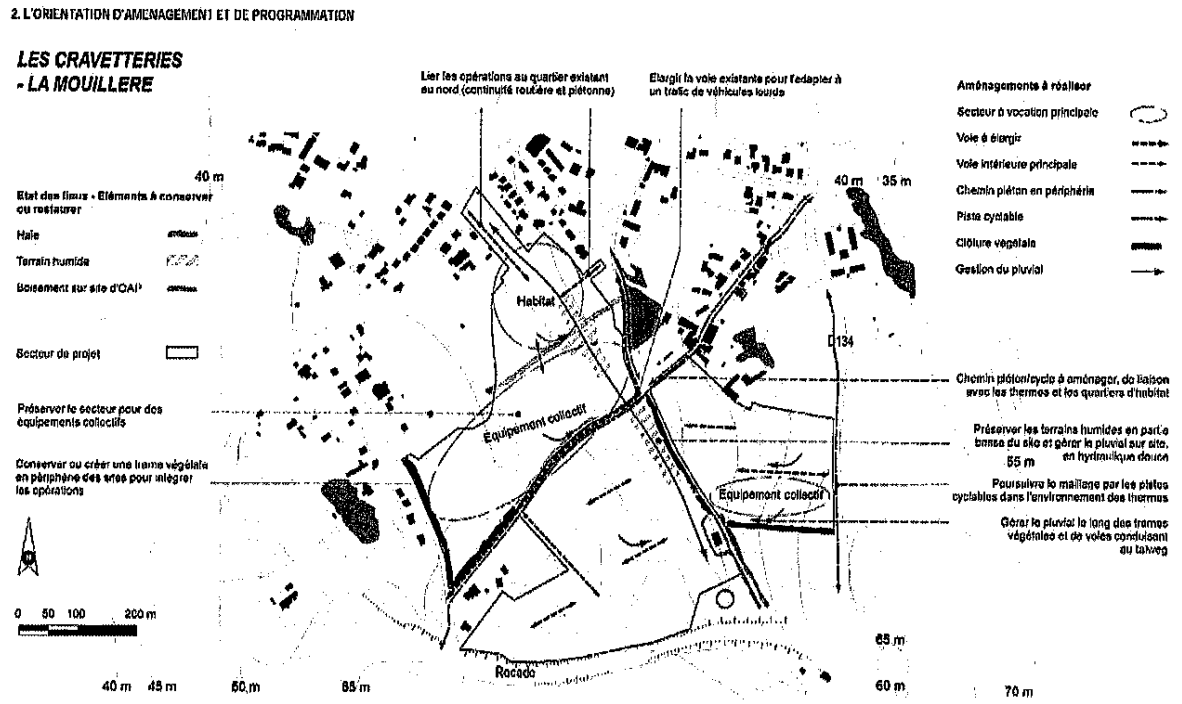
Ce périmètre correspond aux secteurs « La Mouillère et Les Craveterries » et au secteur de « La Garenne » (cartes en annexe).

Les périmètres identifiés dans la présente convention correspondent aux projets suivants :

- **Projet n°1 : La Mouillère – Les Craveterries**

Site : parcelles cadastrales AR 0109, AR064, ZR n°4, ZR n°5, ZR n° 9, ZR n°10 ZR n°107, ZR n°134, ZR n°141 et ZR n° 157

Le site est composé d'un ensemble de fonciers nus en dents creuses entre le bourg et la rocade. Une seule construction est présente sur le site et correspond à une vaste maison bourgeoise, en très bon état et avec plusieurs dépendances, à l'est du site près de la station thermale.



Le secteur aménageable est d'une superficie de 26 ha (22 ha en 1AUmix et 6 en 1AUz). Il est visible depuis la rocade et la D134, par le sud et l'est. Les talus le long de la rocade et des bois et haies dissimulent ponctuellement le site.

JONZAC - Modification du PLU n°6 - décembre 2016 6

Projet : Développement économique

L'EPF est déjà en négociation et proche de l'acquisition de plusieurs fonciers, à savoir les parcelles :

- ZR n°9 et ZR n°10
- AR n°64 et AR n°109

Sur ces deux emprises classées en UC et AU, la Communauté de Communes et la Commune de Jonzac envisagent la réalisation d'une opération de développement économique visant au rayonnement du territoire et à la création d'emplois se basant notamment sur l'aspect thermal. La proximité de la rocade de Jonzac et la facilité d'accès aux territoires permettra aussi l'implantation du SDIS. Au total, sur ce foncier, ce sont près de 50 emplois pérennes qui pourront voir le jour.

Ce projet est prévue par une OAP du PLU de Jonzac en date de décembre 2016, qui prévoit le développement du sud de la ville à travers la construction combinée d'opérations de logements sur les parties en bordure des zones d'habitats existants, de résidences à vocation touristique près des termes, et l'implantation d'entreprises en bordure de la rocade, au sud du site.

La quasi-totalité des parcelles cadastrales précitées ont déjà été ajoutées en périmètre de réalisation ou de veille par les précédents avenants à la convention. Toutefois, afin de finaliser plusieurs négociations

et procéder aux premières acquisitions de la convention, il est donc inclus en périmètre de réalisation les parcelles (auparavant en veille) AR n°64, ZR n°141, ZR n°134 sur lesquels les orientations programmatiques et la sortie sont similaires aux parcelles en cours d'acquisition.

Projet : Production de logements

Sur les parcelles ZR n°4, ZR n°5, ZR n°157, ZR n°107, AT n°33 et AT n°36, qui sont les plus proches du bourg, la Commune de Jonzac souhaite mettre en place un programme de logements à même de relancer la démographie locale. En effet, malgré l'attractivité de la Commune, la très forte concurrence des communes alentours notamment au regard du coût de sortie des programmes de logements, défavorise l'installation d'habitants au sein de la Ville Centre.
Dans ce contexte de concurrence accrue, la Commune de Jonzac souhaite permettre l'accueil de population au sein de programmes accessibles, maitrisés par la Collectivité et à proximité immédiate des principaux pôles d'emplois du Sud Charente-Maritime.
Le futur programme de logements pourrait ainsi permettre la réalisation de 35 à 60 logements accessibles.

- **Projet n°2 : La Garenne**

Site : parcelles cadastrales AB 288, AB 289, AB 291, AB 293, AB 382, AB 383, AB 384

Le site, d'une superficie totale de 4 hectares, se situe à l'ouest de la ville de Jonzac, entre une zone résidentielle et économique et la rocade. Même s'il abrite au nord une habitation et son jardin, l'essentiel des fonciers est composé de fonciers nus en dents creuses.
Les parcelles sont classées en zone AU du PLU de la ville, à l'exception de l'habitation déjà classée en zone UD et des parties plus au sud en zone N.

Projet : Ce site doit permettre d'accueillir une opération de logements portée par la Commune dans la continuité des faubourgs de la ville. La partie qui borde la rocade est quant à elle réservée à l'implantation d'une activité économique portée par la Communauté de Communes.

Ce site n'était pas présent dans la convention et les avenants précédents, cependant son positionnement stratégique entre les habitations et la rocade font de lui une dent creuse, dont la maîtrise du développement est importante pour la Ville de Jonzac.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

L'article 2 de cet avenant vient modifier et remplacer l'article 3 de la convention initiale :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'EUROS).

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

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 3 de cet avenant vient modifier et remplacer l'article 4.1 de la convention initiale :

La durée de la convention et du portage sont de 5 ans à compter de la signature du présent avenant.

Les autres dispositions de l'article 4.1, de la convention et de ses avenants restent inchangés.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Jonzac
représentée par son Maire,

Claude BELOT

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

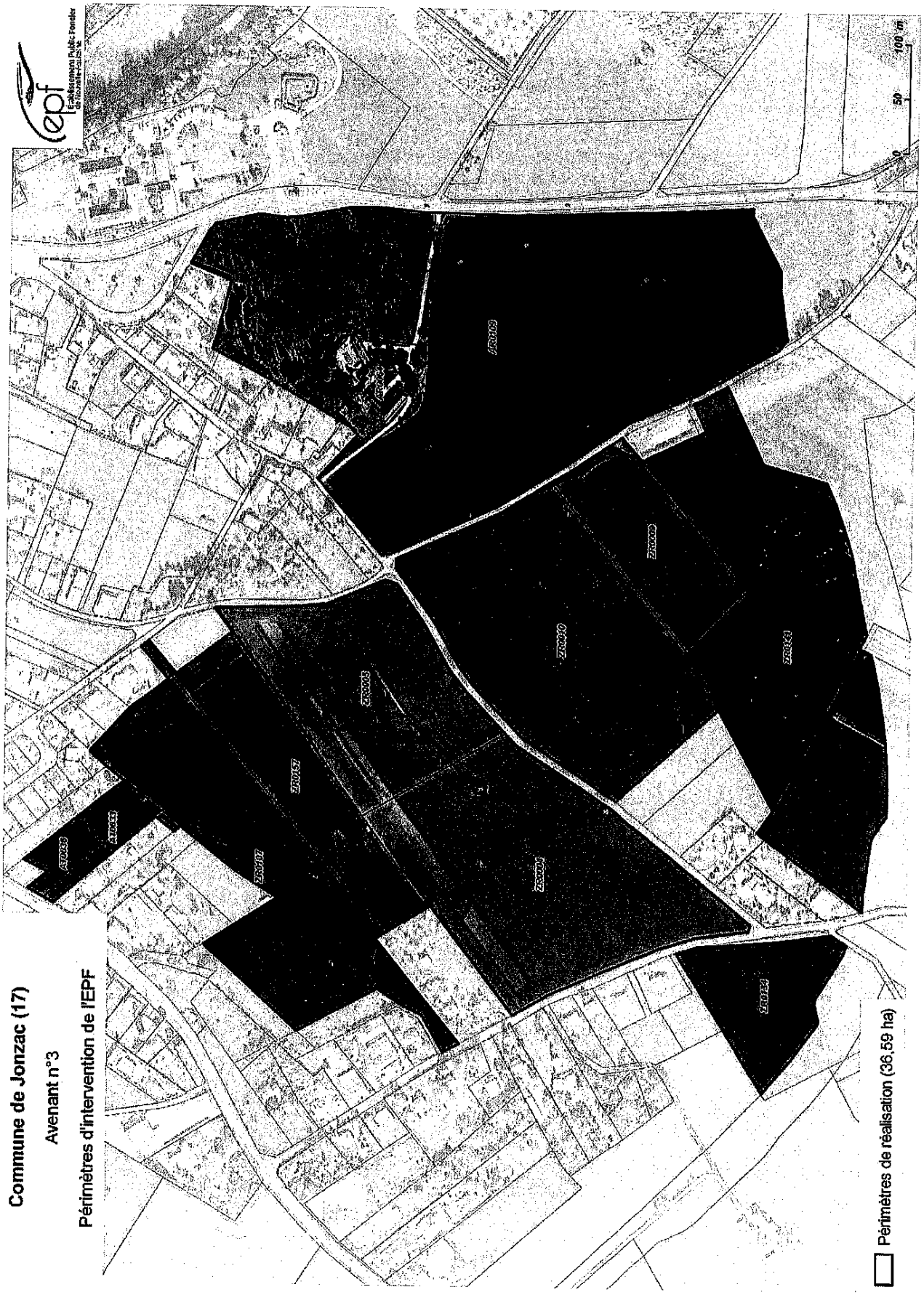
Philippe GRALL

La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

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

Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention adhésion projet initiale
Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention adhésion projet initiale
Annexe n°4 : Périmètre d'intervention



Annexe n°4

Avenant 3 Convention d'adhésion-projet EPF – Jonzac n° CCA 17 - 14 -020

7

Jonzac Cité historique & thermale

Communauté de Communes de la Haute Saintonge — Un territoire haut en couleurs

epf de Poitou-Charentes

CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-047
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE JONZAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Jonzac, dont le siège est situé – Mairie – 3 rue du Château– 17 500 JONZAC – représentée par son maire, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2014,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 20 mars 2015.
Ci-après dénommée « la CCHS» ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2014-93 en date du 9 décembre 2014,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de JONZAC fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté de Communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de JONZAC

Sous-préfecture de la Charente Maritime, Jonzac est située au sud du département. Pôle administratif et ville commerciale particulièrement active elle joue un rôle de centralité pour la Communauté de Communes de la Haute Saintonge. Station thermale d'importance, la commune compte 3 491 habitants en 2008. Située au sein d'un triangle reliant Saintes, Angoulême et Bordeaux, Jonzac est devenu un carrefour de communication routière important.
Installée de part et d'autre de la Seugne, le développement urbain contemporain s'effectue principalement sur la rive gauche, la rive gauche ayant toujours eu un caractère plus industriel.
En 1982, la Commune a connu son apogée démographique en atteignant près de 4 500 habitants. Depuis la commune a perdu 1 000 habitants en raison d'un solde naturel et migratoire négatif. Malgré cette baisse sensible de population, le parc de logement a continué de croitre (+ 1000 logements entre 1982 et 2011). Cette croissance du parc s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre de résidences secondaires (+ 491 sur la même période) et celle du nombre de logements vacants (+286).
Le taux de logements vacants en 2011 s'élève à 14,5% du parc total.
Le centre bourg de la commune malgré une volonté politique de redynamiser son territoire est marqué par une dégradation de son bâti et une diminution de son rôle de centralité. Jonzac en tant que sous-préfecture doit développer son dynamisme afin de soutenir le développement de l'ensemble de la Haute Saintonge.

Le Projet de la Commune :

Projet 1
La municipalité de Jonzac a développé un projet de production d'eau minérale naturelle à partir d'une source située sur le territoire communal. Un investisseur réaliserait la production, la mise en bouteille et la commercialisation du produit fini. Afin de pouvoir accueillir ce projet, porteur d'emplois (une quinzaine d'emplois dès le lancement) et de développement économique, la Collectivité doit acquérir un bien à proximité de la source.

Projet 2

Afin de soutenir le développement économique et de développer son parc de logements, la Commune souhaite reconquérir les friches urbaines et commerciales présentes dans son tissu bâti.
Le projet consiste en la reconquête des logements vacants du centre bourg afin de développer des programmes de logements, y compris sociaux, en respectant la trame urbaine. Le tissu urbain de Jonzac est constitué d'îlots aérés et arborés garant de la qualité de vie de la commune. Le développement du parc de logements en reconquête du bâti dégradé devra poursuivre cet objectif. La reconquête du bâti

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

passera aussi par l'implantation de structure commerciale à même de dynamiser le centre ancien de la commune.
Cette coopération visera l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles vacants et/ou dégradés en vue d'en transformer les conditions d'habitabilité, il s'agira sur un îlot sélectionné de donner à voir la manière dont il est possible de réinvestir la ville mais aussi de procéder à une opération qui pourrait avoir un effet de levier sur la rue ou le quartier.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I. – CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

Article I.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La CCHS rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°CC-17-16-001 signée le 24/04/15 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24/04/15 et du conseil d'administration du 23/11/15

Au vu des enjeux particuliers de la CCHS, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CCHS, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CCHS d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CCHS et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant

l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs

- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées,
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

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

- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

La présente convention détermine deux types de périmètres. Un périmètre d'études comprenant le centre bourg et le secteur commercial de Jonzac et un périmètre de réalisation visant l'implantation d'une usine d'embouteillage.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la CCHS piloteront des études, avec l'assistance de l'EPF.

Sur ce périmètre, la Collectivité et la CCHS s'engagent dans une démarche d'études. Les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CCHS.

Les études auront pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire en termes de logements, de services à la population et de commerces.

- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
  Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.

- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
  Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.
  Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.
  Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

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

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

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

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

Le périmètre de réalisation défini correspond à la parcelle « OZ 34». Cette parcelle permettra l'implantation d'une usine d'embouteillage d'eau minérale naturelle dont la source est située à proximité.

Sur ce périmètre, l'EPF interviendra en acquisition.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.

- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.

- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence.
  La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,
  Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
  Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 800 000 €.
La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.

- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

4.2 - Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.
Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.
L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.
L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président et le Directeur Général de l'EPF.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

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

A l'issu de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

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

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

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

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

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité et la CCHS transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et la CCHS transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. – Les études (référentiel foncier)

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,…

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

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire…), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
228

- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3 – L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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

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

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

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

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

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITIONS

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

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

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

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

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

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.
Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

10.2. – Assurance

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

231

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.
Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.
Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA- 2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014et du 23 septembre 2014 et présentée ci-après.

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

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**[1] correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des **travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- **le solde du compte de gestion**[2] de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière[3]

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

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

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
La Collectivité et le/les opérateurs respecteront, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

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

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1360 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

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

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

Fait à ..... Poitiers, le 20 AOUT 2015 ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de
JONZAC
représentée par son Maire,

P.le Maire, par délégation
le 1er Adjoint

Christophe CAZEAU.

Claude BELOT

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

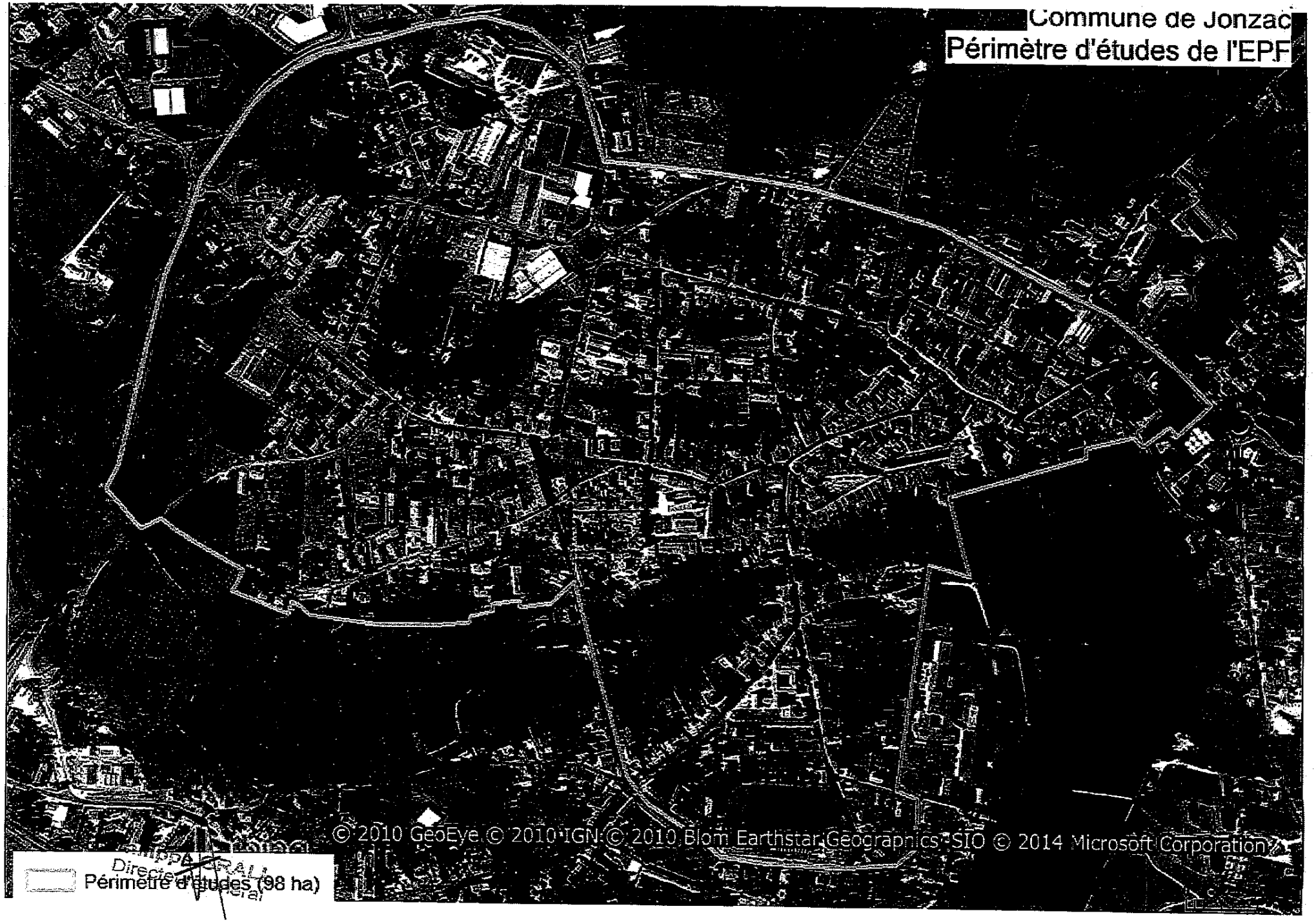
Philippe GRALL

La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/118 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre
Annexe n°2 :Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention


Commune de Jonzac
Périmètre d'études de l'EPF
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO © 2014 Microsoft Corporation
Périmètre d'études (98 ha)

Commune de Jonzac
Périmètre de réalisation de l'EPF
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO © 2014 Microsoft Corporation
Périmètre de réalisation (9 300 m²)

Jonzac

Communauté des Communes de la Haute-Saintonge
Un territoire haut en couleurs

EPF de Poitou-Charentes

AVENANT N°1

CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-020
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE JONZAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Jonzac, dont le siège est situé – Mairie – 3 rue du Château– 17 500 JONZAC – représentée par son maire, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2015,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 30 mars 2015,
Ci-après dénommée « la CCHS» ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° B-2015-04 en date du 10 mars 2015,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de JONZAC fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté de Communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Au vu des contraintes d'urbanisation du site préalablement choisi pour l'implantation d'une usine d'embouteillage d'eau potable, obligation de fouille archéologique, proximité d'un château et d'habitations, à même de renchérir le coût du projet, de la Ville de Jonzac a souhaité envisager un autre emplacement.
Par ailleurs, une opportunité foncière pour un projet de production de logement social a été présentée à l'EPF au sein du périmètre d'étude de la convention initiale. Il convient donc pour envisager une acquisition de placer ce foncier en périmètre de réalisation.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet de remplacer un périmètre de réalisation et d'en inclure un nouveau au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètres de réalisation) de la convention initiale

Le deuxième paragraphe de l'article 2.2 est supprimé et remplacé par :
Ce périmètre correspond aux secteurs « La Mouillère et rue de la Garenne» (carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- Projet 1 : La Mouillère

Site : parcelle « AR 0109».
Projet : Cette parcelle permettra l'implantation d'une usine d'embouteillage d'eau minérale naturelle dont la source est située à proximité.

Une partie de cette parcelle est grevée par un emplacement réservé pour la construction de la rocade de contournement de la ville. L'implantation de l'usine permettra la création dans un premier temps d'une quinzaine d'emplois directs. Il est nécessaire à ce stade de prévoir une surface suffisante pour anticiper une éventuelle montée en charge de cette entreprise qui pourrait avoir rapidement besoin de s'agrandir. Enfin, l'emplacement de cette entreprise à proximité de la nouvelle rocade est un atout en termes de déplacement et de nuisance pour le voisinage.

- Projet 2 :Rue de la Garenne

Site : Parcelle AB 77 pour une surface d'environ 4 800 m²
Projet : ce foncier actuellement occupé par un garage en vente pourra permettre la construction de 20 logements sociaux.
Une étude préalable devra être réalisée afin de déterminer la faisabilité de l'opération.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Fait à Poitiers, le 26 AOUT 2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune de
JONZAC
représentée par son Maire,

P/le Maire, par délégation,
le 1er adjoint,

Christophe CAPDET
Claude BELOT

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

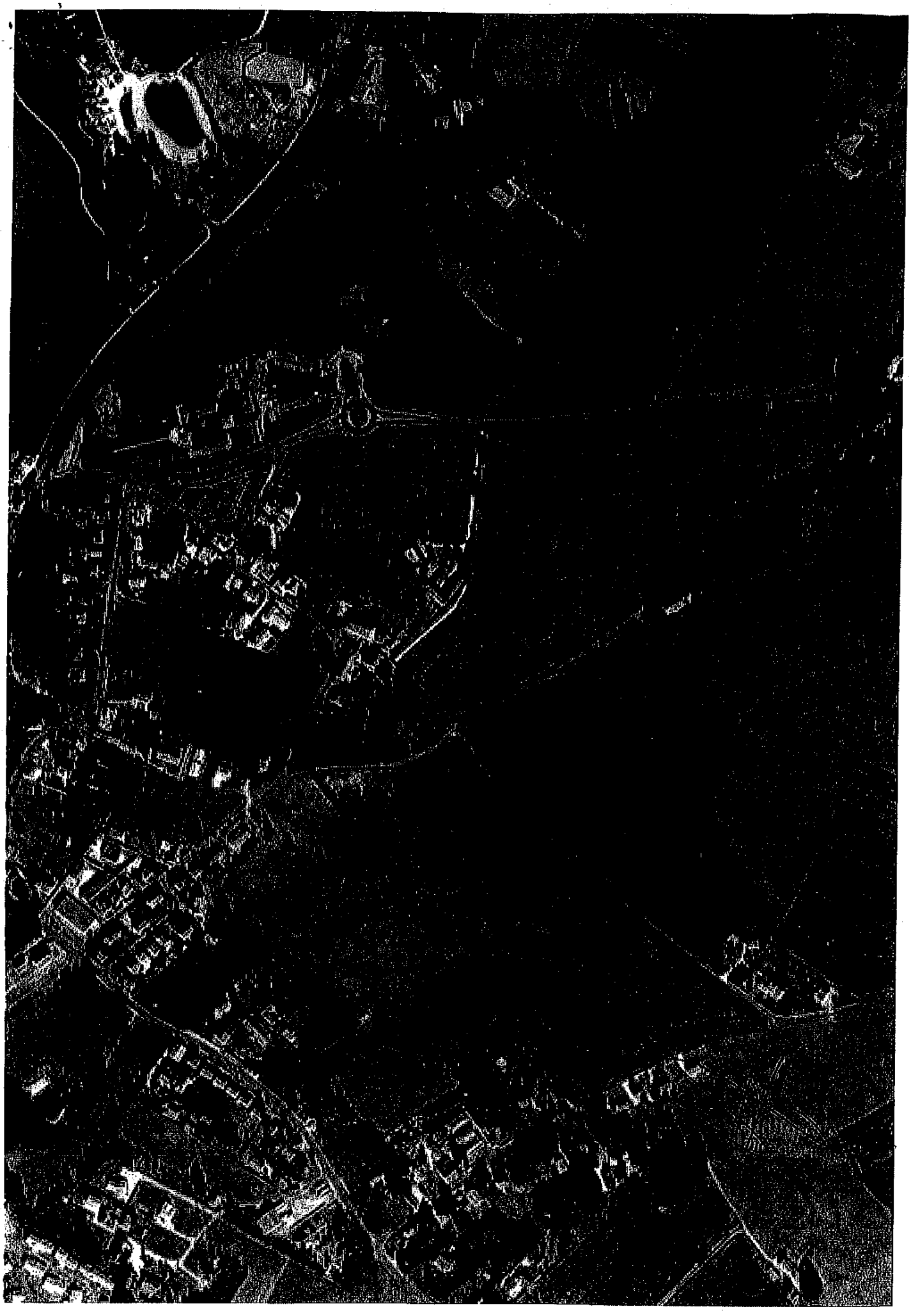
Philippe GRALL

La Communauté de Communes
de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2015/11 en date du 10 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale
Annexe n°2 : Cartes des périmètres



Jonzac

Communauté des Communes de la Haute-Saintonge
Un territoire haut en couleurs

EPF de Poitou-Charentes

AVENANT N°2

CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-047 EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE JONZAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Jonzac, dont le siège est situé – Mairie – 3 rue du Château– 17 500 JONZAC – représentée par son maire, Monsieur Claude BELOT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2016,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC Cedex représentée par, son Président, Monsieur Claude BELOT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ...20...mars...2015

Ci-après dénommée « la CCHS» ;

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2016-44en date du 14 juin 2016, et du Bureau n°B-2016-50 en date du 8 septembre 2016,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PG 03 C.C

PRÉAMBULE

La commune de JONZAC fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la Communauté de Communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Commune de Jonzac travaille sur le développement de son activité économique et sur plusieurs projets d'implantations de logements saisonniers ou permanents.
Le parti d'urbanisme de la ville est d'organiser son développement autour de grandes infrastructures de façon à améliorer le fonctionnement de la ville et la qualité de vie de ses habitants. Le trafic de la commune étant en constante augmentation (+3% annuel), il n'est pas possible de diriger les flux vers le centre-ville de Jonzac où les voies étroites ont déjà conduit à la mise en place d'un plan de circulation.
A partir de là, il est apparu nécessaire de prolonger la rocade en créant une voie nouvelle qui structurera l'ensemble du territoire communal au Sud de la Ville et facilitera l'accès aux pôles touristiques.

Face à la croissance démographique et au rayonnement économique de la ville, il importe de pouvoir offrir du foncier pour permettre l'accueil à la fois de nouveaux habitants mais aussi de nouvelles activités.

Les zones prévues au PLU aujourd'hui desservies par la nouvelle rocade sont les cibles de ce développement de la commune, même s'il est prématuré de déterminer la vocation précise. Elles pourront accueillir de l'habitat et des projets créateurs d'emplois dont certains sont en cours de montage et devrait porter leur fruit à court et moyen termes.
Au vu des contraintes d'urbanisation des sites préalablement choisi, de la complexité et de la durée de la négociation à même de retarder le projet, la Ville de Jonzac a souhaité envisager une politique plus globale à l'échelle du cadran Sud de la commune. Une opportunité foncière ayant été présentée à l'EPF, celle-ci pourrait donc être une première marche vers la réalisation des projets urgents.

Par ailleurs, il est ajouté un périmètre de veille foncière sur lequel la Collectivité pourra, avec l'appui de l'EPF, y développer un projet concomitant.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet de remplacer un périmètre de réalisation, d'en inclure un nouveau au sein de la convention initiale mais également d'y inclure un périmètre de veille foncière.

ARTICLE 1. – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Cet article vient remplacer l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention
L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes financières et réglementaires.

PG 03 C.C

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-016 - B-2018-47 - Avenant N°3 à la Convention d'adhésion projet n°CCA-14-047 en faveur du développement économique et de la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Jonzac (17) la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce périmètre correspond aux secteurs « La Mouillère et la Cravetterie (carte en annexe).

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- Projet 1 : La Mouillère

Site : parcelle « AR 0109 ».
Projet : Cette parcelle permettra l'implantation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Une partie de cette parcelle est grevée par un emplacement réservé pour la construction de la rocade de contournement de la ville. L'emplacement de ce terrain, nouvellement raccordé et idéalement situé pour une intervention rapide des secours sur un large périmètre d'intervention, est un atout indéniable pour l'implantation et la pérennisation de cette activité sur la Ville de Jonzac.

- Projet n°2 : « Les Cravetteries » comprenant les parcelles suivantes :
  -ZR n° 9, d'une surface de 15 130 m² ;
  -ZR n°10, d'une surface de 44 480 m².

Les fonciers identifiés à la convention et au sein du PLU de la commune permettront, à proximité de la nouvelle rocade de voir s'implanter des activités mixtes, créatrices d'emplois et de nouveaux logements pour participer au développement démographique et économique de la commune.
La nouvelle voie structurante réalisée dans le cadre du PADD valorise et facilite l'urbanisation de la parcelle ZR 10.
Une attention particulière devra être apportée à la prise en compte des problématiques d'eaux pluviales.

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

Ce périmètre correspond au secteur « La Mouillère et les Cravetteries » (carte en annexe).

Sur ce périmètre, qui englobe les périmètres de réalisation le projet d'ensemble reste à affiner pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable hors des secteurs identifiés plus avant.

Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

PG CB C.C.

Fait à ....Poitiers....., le ..14 décembre 2016. en 4 exemplaires originaux

La Commune de JONZAC
représentée par son ~~Maire~~, 1er Adjoint

~~Claude BELOT~~
Christophe CAGNI

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

~~Philippe GRALL~~

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge
représentée par son Président,

Claude BELOT

Communauté de Communes
de la Haute - Saintonge
7, rue Taillefer - CS 70002
17501 JONZAC Cedex

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2016/362 en date du 27 septembre 2016

Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention adhésion projet initiale
Annexe n°3 : Périmètre d'intervention

PG CB C.C.

Commune de Jonzac

Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF
périmètre de réalisation (25 ha)
périmètre de veille (34 ha)
périmètre référencé (98 ha)

Philippe GRALL
Directeur Général

PG CB C.C.

Commune de Jonzac
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°2
Périmètres d'intervention de veille et réalisation ajoutés
Périmètres d'intervention de l'EPF
périmètre de réalisation (25 ha)
périmètre de veille (31 ha)
périmètre d'études (98 ha)
Philippe GRALL

PG CB C.C.

Commune de Jonzac
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF
périmètre de réalisation (25 ha)
périmètre de veille (31 ha)
périmètre étendu (9 ha)

Pour le Directeur Général

PG & C.C.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-017

B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d’emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 48

Approbation du projet :

Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet d'Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°4;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales
Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Approbation du projet : Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : Logements

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Ministère de la Ville du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaires au titre de la Nouvelle Politique de la Ville.

Un second avenant est venu compléter cette convention en 2015 afin de permettre l'intégration d'un foncier dans le périmètre d'intervention. Un troisième avenant en 2016 a enfin permis l'intégration d'un nouveau foncier mutable ainsi que l'inscription d'un grand périmètre de veille pour accompagner la réalisation du plan guide de valorisation foncière en cours sur la commune.

Un troisième avenant a fait suite à la réalisation d'une étude de gisement foncier qui a permis l'identification de 90 sites potentiellement mutables sur l'ensemble du territoire communal. Le marché immobilier très actif de la commune de Royan permet la sortie d'opérations sans intervention de la puissance publique mais une distorsion du marché existante entre la production de logement sociaux et le marché libre.
Entre ces deux produits-logements, le marché ne produit que très peu de logements accessibles aux ménages travaillant à Royan et qui alimentent donc les communes périphériques.

Afin de pallier à ce constat et de permettre le maintien ou le retour des jeunes ménages actifs au sein de la commune, une étude de plan-guide de valorisation foncière a été réalisée en 2016. Elle a permis d'identifier plusieurs secteurs d'intervention potentiels et de déterminer les fonciers prioritaires sur lesquels la Ville de Royan peut avoir un effet levier important et structurer l'intervention foncière en faveur des publics cibles non couverts par la production libre.

Par ailleurs, la Ville de Royan soumise à l'article 55 de la loi SRU et déficitaire en logements locatifs sociaux entend poursuivre le développement de son parc en s'appuyant notamment sur l'EPF.
A ce titre, la convention initiale et ses différents avenants ont permis, depuis août 2014 l'acquisition de 5 tènements fonciers dispersés dans la Ville pour un montant de 2 944 000 €. Un foncier a été pour la réalisation de 46 logements dont 16 sociaux et une seconde tranche sera cédée d'ici la fin de l'année 2018.
En parallèle des acquisitions, l'EPF a réalisé une étude de gisements fonciers qui a permis d'identifier une centaine de fonciers mobilisables pour la production de logements ou de commerces de proximité.

Afin de poursuivre cette dynamique positive, de monter les projets de cession à opérateurs, et d'intégrer de nouveaux fonciers, cet avenant vise la modification de la durée de la convention initiale et l'inclusion de nouveaux fonciers à acquérir pour faciliter la production de logements y compris sociaux.

- **Signature initiale :** 12 aout 2014
- **Montant** : Inchangé - 5 000 000€
- **Durée** : 4 ans à compter de la signature du présent avenant.
- **Périmètre :** Trois périmètres ajoutés à la convention initiale
- **Nombre de logements :** environ 200

Site : 8 allée des Mignardises

Le site correspond à la parcelle cadastrée section AY n°133, d'une surface totale de 1 392m², objet d'une succession. Une partie de la parcelle est du « terrain à bâtir » et l'autre partie du « bâti sur terrain propre ». Le terrain se situe en zone UC au PLU de la Commune de Royan et est classé en emplacement réservé pour « création d'un dispositif de gestion et stockage des eaux pluviales ».

Projet : La Commune de Royan souhaite voir se réaliser sur ce foncier un programme de logements mixtes, avec, en sous-sol, un bac de rétention des eaux pluviales.

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.
Une consultation d'opérateur commune entre l'EPF et la Commune sera réalisée suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme d'environ 50 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

Site « Rue des Grillons/rue des Rénards »

Ce vaste foncier identifié en rouge au sein de la convention est une des dernières dents creuses de la Ville située à l'intérieur de la rocade. Ce foncier s'inscrit dans la révision du

PLU de la Ville qui vise à limiter fortement le recours aux extensions urbaines. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Projet : La Ville de Royan souhaite voir sur ce foncier un projet marquant mêlant densification et respecte de l'armature urbaine de la commune. Au sein de ce futur projet, les opérateurs devront viser une recherche de qualité architecturale en harmonie avec l'environnement urbain en privilégiant l'épannelage et l'ambiance du quartier

Le programme pourra comprendre de 50 à 100 logements dont 30 % de locatifs sociaux.

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

Une consultation d'opérateur commune sera réalisée par l'EPF suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme de logements.

Site : Friche à reconvertir, Avenue du Maine Arnaud

Ce vaste foncier situé en cœur de Ville fait partie des biens mutables repérés lors de l'étude de gisements fonciers. Actuellement occupé par une entreprise en cours de mobilité, ce foncier en cours de mutation est une opportunité conséquente de valoriser l'entrée de Nord-Ouest de la commune de Royan.

Projet : Très bien situé, ce foncier subit une forte pression de la part des opérateurs immobiliers. La forte concurrence au sein du marché, à tendance à faire augmenter rapidement les valeurs foncières et par conséquent à limiter fortement la production de logements accessibles mais aussi à négliger l'aspect architectural. A ce titre, la Ville de Royan souhaite pouvoir intervenir en maitrise foncière afin de maximiser le potentiel de ce site tant en constructibilité qu'en aspect architectural et en respect du voisinage.

La Commune souhaite que l'EPF engage des négociations pour l'acquisition du site et il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Le programme pourra comprendre de 50 à 80 logements dont 30 % de locatifs sociaux.

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

Une consultation d'opérateur commune sera réalisée par l'EPF suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme de logements.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLE DE ROYAN

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°4

CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 - 14 - 006 DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 14 - 001

ENTRE

LA VILLE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

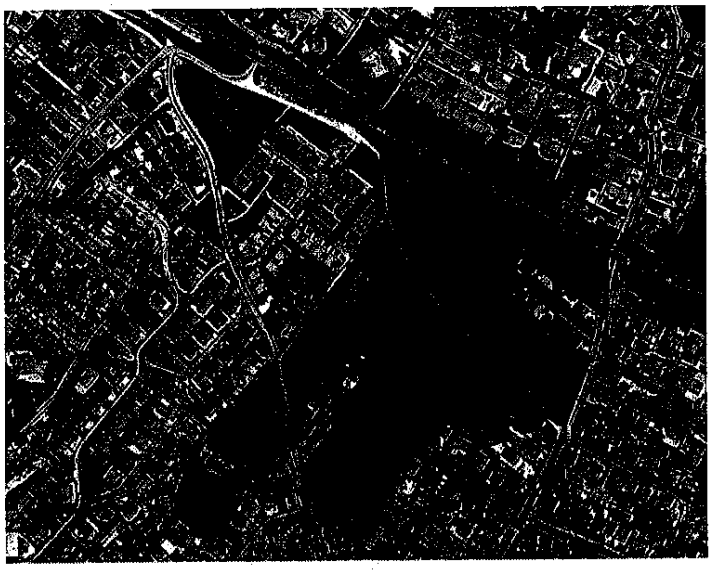
La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontaillac – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur **Patrick MARENGO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ……..
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

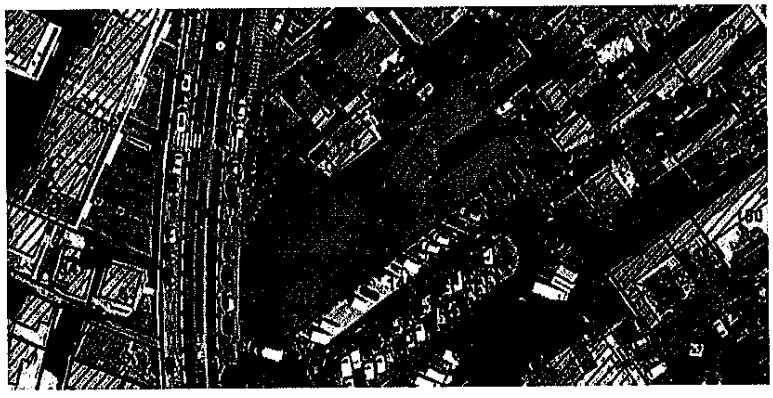
d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°…….. en date du 3 mai 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part





PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Ministère de la Ville du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaires au titre de la Nouvelle Politique de la Ville.
Un second avenant est venu compléter cette convention en 2015 afin de permettre l'intégration d'un foncier dans le périmètre d'intervention. Un troisième avenant en 2016 a enfin permis l'intégration d'un nouveau foncier mutable ainsi que l'inscription d'un grand périmètre de veille pour accompagner la réalisation du plan guide de valorisation foncière en cours sur la commune.
Un troisième avenant a fait suite à la réalisation d'une étude de gisement foncier qui a permis l'identification de 90 sites potentiellement mutables sur l'ensemble du territoire communal. Le marché immobilier très actif de la commune de Royan permet la sortie d'opérations sans intervention de la puissance publique mais une distorsion du marché existante entre la production de logement sociaux et le marché libre.
Entre ces deux produits-logements, le marché ne produit que très peu de logements accessibles aux ménages travaillant à Royan et qui alimentent donc les communes périphériques.

Afin de pallier à ce constat et de permettre le maintien ou le retour des jeunes ménages actifs au sein de la commune, une étude de plan-guide de valorisation foncière a été réalisée en 2016. Elle a permis d'identifier plusieurs secteurs d'intervention potentiels et de déterminer les fonciers prioritaires sur lesquels la Ville de Royan peut avoir un effet levier important et structurer l'intervention foncière en faveur des publics cibles non couverts par la production libre.

Par ailleurs, la Ville de Royan soumise à l'article 55 de la loi SRU et déficitaire en logements locatifs sociaux entend poursuivre le développement de son parc en s'appuyant notamment sur l'EPF.
A ce titre, la convention initiale et ses différents avenants ont permis, depuis août 2014 l'acquisition de 5 tènements fonciers dispersés dans la Ville pour un montant de 2 944 000 €. Un foncier a été pour la réalisation de 46 logements dont 16 sociaux et une seconde tranche sera cédée d'ici la fin de l'année 2018.
En parallèle des acquisitions, l'EPF a réalisé une étude de gisements fonciers qui a permis d'identifier une centaine de fonciers mobilisables pour la production de logements ou de commerces de proximité.

Afin de poursuivre cette dynamique positive, de monter les projets de cession à opérateurs, et d'intégrer de nouveaux fonciers, cet avenant vise la modification de la durée de la convention initiale et l'inclusion de nouveaux fonciers à acquérir pour faciliter la production de logements y compris sociaux.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant vise une modification des périmètres nouvellement fixé, une prolongation de la durée de la convention qui devait être échue au 12 août 2018.

ARTICLE 1. – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient compléter l' « ARTICLE 3 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION » de la convention initiale

Les périmètres d'interventions additionnels retenus correspondent aux secteurs « **8 allée des Mignardises** », « **Rue des Grillons/des Renards** », « **Friche à reconvertir, Avenue du Maine Arnaud** »

ARTICLE 2. – MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Ilot Ateliers Municipaux

Sont ajoutés les éléments suivants :

Acquis en 2016 par l'EPF, la partie comprenant des logements a été démolie. Il sera lancé à l'été 2018, une consultation d'opérateurs visant la cession de l'ensemble des fonciers, y compris les ateliers municipaux, à travers deux tranches. L'EPF pourra alors céder le foncier acquis pour la réalisation d'une première tranche comprenant environ 50 logements dont 30% de sociaux. La seconde tranche pourra être réalisée après déménagements des ateliers municipaux et au plus tard au terme de la convention. La Ville de Royan signera une promesse de vente, à l'opérateur retenu, pour la cession en même temps que celle que signera l'EPF.

Sont ajoutés les sites suivants :

Site : 8 allée des Mignardises : Le site correspond à la parcelle cadastrée section AY n°133, d'une surface totale de 1 392m², objet d'une succession. Une partie de la parcelle est du « terrain à bâtir » et l'autre partie du « bâti sur terrain propre ». Le terrain se situe en zone UC au PLU de la Commune de Royan et est classé en emplacement réservé pour « création d'un dispositif de gestion et stockage des eaux pluviales ».

Projet : La Commune de Royan souhaite voir se réaliser sur ce foncier un programme de logements mixtes, avec, en sous-sol, un bac de rétention des eaux pluviales.

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

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

Une consultation d'opérateur commune entre l'EPF et la Commune sera réalisée suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme d'environ 50 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

Site « Rue des Grillons/rue des Rénards »

Ce vaste foncier identifié en rouge au sein de la convention est une des dernières dents creuses de la Ville située à l'intérieur de la rocade. Ce foncier s'inscrit dans la révision du PLU de la Ville qui vise à limiter fortement le recours aux extensions urbaines. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Projet : La Ville de Royan souhaite voir sur ce foncier un projet marquant mêlant densification et respecte de l'armature urbaine de la commune. Au sein de ce futur projet, les opérateurs devront viser une recherche de qualité architecturale en harmonie avec l'environnement urbain en privilégiant l'épannelage et l'ambiance du quartier

Le programme pourra comprendre de 50 à 100 logements dont 30 % de locatifs sociaux.

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

Une consultation d'opérateur commune sera réalisée par l'EPF suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme de logements.

Site : Friche à reconvertir, Avenue du Maine Arnaud

Ce vaste foncier situé en cœur de Ville fait partie des biens mutables repérés lors de l'étude de gisements fonciers. Actuellement occupé par une entreprise en cours de mobilité, ce foncier en cours de mutation est une opportunité conséquente de valoriser l'entrée de Nord-Ouest de la commune de Royan.

Projet : Très bien situé, ce foncier subit une forte pression de la part des opérateurs immobiliers. La forte concurrence au sein du marché, à tendance à faire augmenter rapidement les valeurs foncières et par conséquent à limiter fortement la production de logements accessibles mais aussi à négliger l'aspect architectural. A ce titre, la Ville de Royan souhaite pouvoir intervenir en maitrise foncière afin de maximiser le potentiel de ce site tant en constructibilité qu'en aspect architectural et en respect du voisinage.

La Commune souhaite que l'EPF engage des négociations pour l'acquisition du site et il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Le programme pourra comprendre de 50 à 80 logements dont 30 % de locatifs sociaux.

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

Une consultation d'opérateur commune sera réalisée par l'EPF suite à l'acquisition du foncier pour la réalisation d'un programme de logements.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 15 – LA DUREE DE LA CONVENTION PROJET
Le premier alinéa est supprimé et remplacé par la mention suivante :

La durée de la convention et du portage sont de 4 ans à compter de la signature du présent avenant.

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

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

La Ville de Royan représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Patrick MARENGO	**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2018/..... en date du 3 mai 2018.

Annexe n°1 : Plans
Annexe n°2 : Convention Adhésion projet initiale et avenants

D.CM 14-110

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLE DE ROYAN

CONVENTION ADHÉSION-PROJET
N° CCA 17-14-006
DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001

ENTRE

LA VILLE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontaillac - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par la délibération du conseil municipal n° 14.110 en date du 27 juin 2014,
Ci-après dénommée « *la Ville* » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-26 en date du 10 juin 2014,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire en faveur du logement afin de tendre vers un équilibre social de l'habitat et une mixité urbaine et sociale dans le respect des principes du développement durable, l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ont conclu un partenariat. Il s'agit de permettre aux Villes membres, 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.

La Ville de Royan

La ville de Royan après plusieurs années de décroissance démographique connait un regain de sa population qui atteint en 2010, 17 946 habitants (+ 0,4% par an entre 99 et 2010). Cette croissance nouvelle s'explique par un phénomène d'héliotropisme entrainant l'arrivée d'une population, en grande partie, de ménages préretraités et retraités.
Ces phénomènes démographiques combinés au phénomène sociétal de desserrement des ménages et au développement des résidences secondaires entrainent une tension importante sur le marché local du logement.
En effet, le parc de logement de Royan est marqué par une forte tension, les résidences secondaires en grand nombre (43% du parc total) viennent concurrencer les résidences principales notamment à cause d'une flambée des prix du foncier, réduisant les possibilités d'accession à la propriété et le développement du parc de logements locatifs.
Soumise à l'article 55 de la loi SRU modifiée, la ville de Royan atteint aujourd'hui 7,4% de logements locatifs sociaux.
Conscient de ces enjeux forts et des retards dans la production de logements, la Communauté d'Agglomération a validé en 2007 son Programme Local de l'Habitat. Ce dernier prévoit sur l'Aire Urbaine de Royan, la création en 5 ans de 255 logements, dont 153 sur les communes de Royan, St Georges, Saujon, St Palais et Vaux.
Le PLU de la Ville prévoit lui, une production de 150 à 200 logements par an

Par ailleurs, l'EPF intervient déjà au titre de la convention passée avec l'Agglomération sur le territoire communal à travers le projet du « quartier de l'électricité. »

Présentation de(s) l'opération(s),

La présente convention a pour but le développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais sur plusieurs fonciers en mutation ou en reconversion dans la Ville et à l'intérieur de l'emprise urbaine. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension.

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent, dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF. Elle décline les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.
Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

L'EPF et la Ville ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal visant la réalisation d'un diagnostic foncier et à engager la concrétisation des projets de développement de logements abordables sur 3 secteurs immédiatement opérationnels. D'autres sites pourront venir compléter cette démarche ultérieurement, notamment dans le cadre des résultats du diagnostic qui sera conduit en étroite association entre la Ville et l'EPF.

Cette convention pose le cadre de partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers. La Ville peut demander l'intervention de l'EPF sur les sites identifiés à ce jour dans la présente convention. Les secteurs définis en veille feront l'objet d'arbitrages ultérieurs éventuellement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 14 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF, d'une part, et la Communauté d'Agglomération, d'autre part.

À ce titre, la Ville partage l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir notamment :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines, industrielles ou tertiaires en centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres villes ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

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

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent aux secteurs du «boulevard Champlain », de « l'ancienne usine de gaz », « des ateliers municipaux » comme périmètres à enjeux identifiés en annexe 2.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets, l'action de l'EPF se situe en :

- phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètre vert ;
- phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Ville et l'EPF s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires, ainsi que les termes des avis sollicités auprès de France Domaine

Ils s'obligent à simplifier les modalités des échanges avec les propriétaires en réservant à l'EPF les contacts et les termes de la négociation avec ces derniers.

Sur chaque périmètre d'intervention, les deux parties s'obligent à examiner et valider ensemble des éléments de programme et de préfaisabilité avant tout contact avec des opérateurs aménageurs ou constructeurs. Il est en effet essentiel que ces éléments soient bien étudiés en vue d'un appel à projet concurrentiel permettant d'envisager une cession directe et une limitation maximale du risque financier pour la collectivité.

4.2. Les engagements de la Ville

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage, en s'appuyant sur les expertises de l'EPF et en coordination étroite avec l'EPF, à :

- valider, sur les périmètres opérationnels identifiés ensemble avec l'EPF, des opérations d'habitat comportant un minimum de 25 % de logements locatifs social public (PLUS et PLAI), dans la perspective de subventions éventuelles par l'EPF dans le cadre de la mobilisation des pénalités liées à la loi SRU, il est rappelé que le taux minimal est porté à 30%.
- intégrer une densité confortable et exemplaire (au minimum 50 logements/hectare) dans les programmes de logements, afin de favoriser une insertion dans le tissu urbain mais également de profiter des opportunités foncières portées par l'EPF pour répondre aux besoins en logements sur la Ville, notamment en logements abordables pour les Royannais en recherche de logements.
- arrêter un projet et conduire les opérations dans le cadre d'une démarche et d'objectifs ambitieux et innovants d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement suivant ;

- **Ilôt « Boulevard Champlain »**

Le site actuel est composé d'un hangar et de deux maisons pour une surface totale avoisinants 1 978 m². Au titre du PLU, une partie du site délimite l'emplacement réservé 25 dédié à la création d'un bac de récupération d'eaux pluviales.

L'enjeu sur ce site, situé dans le tissu urbain, est la construction de l'équipement public nécessaire ainsi que de logements.

Sur la base d'une densité de 50 logements/ha, le site pourra accueillir environ 10 logements en densification.

- *Ilôt « ancienne usine de gaz »*

Cet ilot, situé en coeur de ville, est composé d'une emprise GDF et de logements pour une surface totale d'environ 9 600 m².

Le projet consiste au recyclage du foncier après dépollution du site afin de permettre l'accueil d'environ 48 logements sur la base de 50 logements/ha.

- **Ilôt « ateliers municipaux »**

Cet ilot de 5 777m² est actuellement occupé par les ateliers municipaux et plusieurs logements insérés dans le tissu urbain de la ville.

Le projet permettra le recyclage de ce foncier en coeur de ville pour la réalisation d'un programme de logements en densification. Ce programme pourra comprendre 29 logements dans un souci de densité urbaine confortable.

- conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :
  - Ilôt « Boulevard Champlain »
    - 2014 – 2015 : Acquisition;
    - 2015 : Approfondissement des projets ;
    - 2016 : Sélection des opérateurs;
    - 2017 : Début des travaux;
  - Ilôt « ancienne usine à gaz »
    - 2014 – 2015 : Acquisition;
    - 2015 : Approfondissement des projets ;
    - 2016 : Sélection des opérateurs;
    - 2017 : Début des travaux;
  - Ilôt « ateliers municipaux »
    - 2014 – 2015 : Acquisition;
    - 2015 : Approfondissement des projets et sélection de l'opérateur;
    - 2016 : début des travaux;
    -
- Associer étroitement l'EPF aux études de préfaisabilité que ce dernier pourra éventuellement conduire dans le cadre d'une optimisation des programmes et de la maîtrise du risque financier pour la collectivité ;
- Développer les éléments du projet notamment au regard du calendrier, des objectifs du projet et de la convention
- déléguer à l'EPF, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'EPF les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la

réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

- à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;
- garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF ;
- racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF dans les conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 16.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

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

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

Dans le cas contraire, la Ville dédommagera l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF

L'EPF assurera, et pourra financer le cas échéant, en partenariat avec la Ville :

- les éventuelles études de potentiel foncier et de préfaisabilité, dans l'objectif de conseiller au mieux la Ville en vue d'optimiser la rentabilité foncière et de limiter le risque financier de l'opération ;
- les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- la revente des biens à la Ville ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- l'information de Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- la diffusion annuelle à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

L'EPF met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique.

L'EPF pourra réaliser deux types d'études afin d'accompagner la Ville dans la réalisation de son projet sur l'ensemble des sites : des études de préfaisabilité renforcée en phase d'anticipation et des études pré-opérationnelle et de cession.

➢ **Études de préfaisabilité**

Sur les périmètres d'intervention identifiés par la Ville, l'EPF assurera sous sa maîtrise d'ouvrage des études de préfaisabilité.

Cette mission aura pour but d'expertiser les différents domaines liés aux projets (urbain, juridique, financier, technique…) afin de s'assurer des conditions de faisabilité des opérations et porteront sur :

- assistance générale pour la réalisation des études ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction cahier des charges…) ;
- accompagnement ou procédure de choix du prestataire ;
- coordination des études ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Ces études vont permettre de mesurer la pertinence des projets, d'examiner différentes hypothèses de programmes et de mesurer la capacité de développement des sites. Elles permettent d'accompagner à la définition des projets d'aménagement en faisant notamment établir différents scénarii et en évaluant les conditions essentielles (techniques, juridiques et économiques) de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.
Elles serviront de base à la préparation des cessions dans les meilleures conditions et à l'application des règles d'intervention de l'EPF inscrites dans le Plan Pluriannuel d'intervention 2014-2018.

Ces études pourront également préciser les périmètres d'intervention, d'alimenter la négociation foncière et ainsi de préparer les cessions dans les meilleures conditions.

➢ **Études pré-opérationnelles**

L'implication de l'EPF qui sera étroitement associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville contribue au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Les études pré opérationnelles conduites par la Ville, en coordination avec l'EPF, permettront ainsi de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération et les éventuelles demandes de subvention ultérieures sollicitées par les opérateurs.

À travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Ville et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière des projets envisagés afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Les études pré-opérationnelles basées sur les diagnostics partagés permettront :

- d'affiner les projets et de définir un schéma d'aménagement pour les futurs quartiers (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente par la mise en rapport de la traduction stratégique et des outils appropriés
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal.

➢ **Appels à projet**

Sur la base des conclusions des études pré-opérationnelles, et notamment du parti d'aménagement choisi par la Ville, l'EPF assurera le pilotage des consultations d'opérateurs auxquels la Ville sera associée lors du choix de l'opérateur.

La consultation des opérateurs permettra à travers différentes esquisses générales d'aménagement de définir un schéma de référence précisant la réalisation du projet d'aménagement compte tenu de la prise en compte des enjeux opérationnels définis précédemment.
Ces esquisses donneront une vue globale à moyen et long terme du devenir du tissu urbain en proposant des modalités d'implantation du bâti et de fonctionnement de la trame urbaine en relation avec le reste de la commune. Il s'agira en réalité de spatialiser les besoins identifiés.
Enfin, cette démarche d'appels à projet permettra à la Ville d'évaluer et de choisir le projet le plus adapté afin de maitriser la réalisation et faciliter la sortie.

Ce travail de conseil et d'analyse se poursuivra pendant toute la durée de la convention projet afin de parvenir à la réalisation des projets envisagés dans les meilleures conditions de sortie au moment de la cession du foncier.
Ainsi, l'EPF, disposant de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers, pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations dites « boulevard Champlain », « ancienne usine à gaz », et « ateliers municipaux », inclus dans les périmètres d'intervention.

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

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

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

En complément, il est convenu dans la convention projet du quartier de l'électricité entre l'EPF et l'Agglomération, la réalisation de logements sur les anciens terrains EDP.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Ville informera l'EPF de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

À compter de la signature de la convention, seul l'EPF assure les négociations avec les propriétaires et les occupants et peut demander un avis auprès de France Domaine.

L'EPF n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Ville ou de la personne désignée à cet effet sur les conditions financières et techniques de l'acquisition des biens situés dans les périmètres d'intervention.

La Ville s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Ville :

- fournira à l'EPF l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF sur les périmètres d'intervention ;
- transmettra à l'EPF et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) du périmètre concerné, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- communiquera à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Ville pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Ville ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat. En cas de retrait de vente puis de nouvelle notification de vente du même bien à des conditions similaires à la DIA initiale, l'EPF poursuivra la procédure.

Il est rappelé que le recours à la procédure de préemption se fonde sur la mise en œuvre d'un projet réel et antérieur à la décision de préemption. La définition par la Ville d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF, en partenariat avec la Ville et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Ville et l'EPF définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF

En amont de l'acquisition, lors de la validation des conditions d'acquisition, la Ville précisera par écrit si elle souhaite une mise à disposition des biens.

Dans le cas contraire, l'EPF prendra toutes les dispositions nécessaires pour la mise en sécurité, voir la démolition des biens afin d'éviter toute occupation illégale et éventuellement toute intrusion dangereuse pour le public.

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

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF réalisera, en lien avec la Ville, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Ville.

Les modalités de cession des biens intègreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF. À cette fin, l'EPF sera associé aux études de préfaisabilité et à l'élaboration de la consultation visant le choix du cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre les objectifs, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, la Ville dédommagera l'EPF, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et présentée ci-après.

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

- le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- dans certains cas particuliers, les **frais financiers**[1] correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- les frais de **procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- le montant des **travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, ...
- la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- le **solde du compte de gestion**[2] de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, ...;
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ...
- le montant de l'**actualisation** annuelle des dépenses d'action foncière[3]

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

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

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

- *pour les opérations à vocation d'urbanisation :*
  - *1 % des dépenses d'action foncière en zone U,*
  - *2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),*
  - *3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.*
- *pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.*

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues à l'article 4.2. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les éventuelles minoration foncière et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF.

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

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

L'EPF pourra intervenir en minoration foncière dans des projets spécifiques et difficiles dont les caractéristiques respectent les objectifs généraux de l'EPF, notamment pour la réalisation d'opérations de logements dont 25 à 30% de logements sociaux, (30% de PLAI) et poursuivant des objectifs de développement durable, densité confortable, mixité sociale, maîtrise des charges et des loyers de sortie.

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Ville se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Villes, Communauté d'Agglomérations, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Ville désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

11.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

En adhérant à la convention-cadre, la Ville est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF, les communes membres et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Président de la communauté d'agglomération ou son représentant, et le directeur général de l'EPF.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération, soit de l'EPF pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

12.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

L'EPF et la Ville conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Ville et l'EPF est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.
Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.
Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Ville reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF qui sera acté également par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions Villes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

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

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Ville transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

En fin de mission, l'EPF remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF

- Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est plafonné à cinq millions d'EUROS HT (5 000 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études, l'EPF pourra participer jusqu'à hauteur de 100 % du coût des études en relation directe avec l'analyse des questions foncières et de l'amélioration du projet au regard des principes directeurs de l'EPF ou en vue de la cession.

L'EPF répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Ville s'engage à rembourser à l'EPF la totalité de la contribution de l'EPF aux études.

13.2. L'engagement financier de la Ville

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

Elle s'engage également à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de la convention

Par ailleurs, dans le cas où la Ville décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF pour l'engagement de l'opération, notamment celles concernant l'élaboration du diagnostic foncier.

13.3. L'engagement financier de la Communauté d'Agglomération

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à apporter un financement au développement du logement social ainsi qu'à l'accession sociale à la propriété selon les modalités en vigueur au moment de la demande de financement.

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER etc... Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014.

L'EPF répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des reventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- paiement du prix par la Ville ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPF.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

En cas d'acquisition, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 9 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

ARTICLE 17. – CONTENTIEUX

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

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

Fait à ...Royan....., le ...12 août 2014..... en 4 exemplaires originaux

La Ville
de Royan
représentée par son Maire,

Didier QUENTIN

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/32 en date du 21 juillet 2014.

Annexe n°1 : Convention Cadre Royan Atlantique
Annexe n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention
Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Royan : périmètre usine à gaz

Royan : périmètre Av Rochefort
Périmètre d'étude (8 770 m²)
Périmètre de réalisation (2 070 m²)
Périmètre de veille (2 350 m²)
© 2010 GeoEye © 2010 IGN © 2010 Blom © 2014 Microsoft Corporation

Royan : périmètres emplacement réservé 25

Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF)

Modalités de mise à disposition des biens acquis

Article 1 :
L'EPF prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

Article 2 :
Pour chaque bien acquis, l'EPF et la Ville dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF avant sa mise à disposition à la Ville.

Article 3 :
Si l'état du bien acquis par l'EPF ou son usage transitoire l'exige, l'EPF, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Ville, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clore tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

Article 4 :
La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

Article 5 :
La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Ville assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

Article 6 :
La Ville ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

Article 7 :
La Ville fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF ne soit jamais mis en cause à ce sujet.
La Ville se désiste de tout recours contre l'EPF pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 8 :
La Ville est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Ville alerte l'EPF sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

Article 9 :
Dans le cas particuliers, où la Ville souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF.

Occupation des biens

Article 10 :
Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la Ville peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Ville fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

Article 11 :
Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF peut autoriser la Ville à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.
En conséquence, lors de la revente par l'EPF, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Ville prendra fin de plein droit.

Article 12 :
La Ville rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.
La Ville remet à l'EPF une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Article 13 :
La Ville est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Ville, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Article 14 :
La Ville est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF, sauf accord exprès entre l'EPF et la Ville.

Durée et fin de la mise à disposition

Article 15 :
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF.

Article 16 :
La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

Cas particulier des biens libres à vocation agricole

Article 17 :
Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

ooooo

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

VILLE DE ROYAN

de Poitou-Charentes

AVENANT N°1

CONVENTION ADHÉSION-PROJET
N° CCA 17 - 14 - 006
DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 14 - 001

ENTRE

LA VILLE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontaillac – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2014,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2014-62 en date du 09 décembre 2014,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutations ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension.
Des négociations ont été entamées par l'EPF sur les fonciers identifiés dans la convention par la Ville.
Le 17 juin 2014, le ministère de la Ville, du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports, a publié la liste des 1 300 quartiers prioritaires de la nouvelle politique de la ville. Ce nouveau découpage des quartiers prioritaires se fonde sur le critère des revenus par habitant.
La Ville de Royan, au titre du quartier de la Robinière, a été inscrite dans la liste des villes comprenant un quartier prioritaire et pouvant bénéficier notamment de subventions à la rénovation et la restructuration.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Au vu de la possibilité de densification du secteur de la Robinière situé à proximité immédiate des zones commerciales et des axes de transport, ainsi que des possibilités offertes par le classement en quartier prioritaire, la Ville a souhaité l'inscrire au sein du partenariat la liant à l'EPF.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre de réalisation au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 3 (périmètres d'interventions) de la convention initiale

Les périmètres d'interventions retenus correspondent aux secteurs du « boulevard Champlain », de « l'ancienne usine à gaz », des « ateliers municipaux », et « la Robinière ».

ARTICLE 2. – Modiffention des engagements de la ville

Cet article vient compléter l'article 4.2 de la convention initiale

o **Ilôt « la Robinière »**

Le site actuel est composé en marge d'un quartier résidentiel de terrains en dents creuses entre des maisons individuelles, des emprises commerciales et de l'habitat collectif, dénommés « secteur de gel » au PLU. Il a été intégré récemment dans la liste des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville. L'enjeu sur ce site est la construction en densification de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété. Le projet devra développer un programme de logements d'une densité d'environ 50 logements à l'hectare et comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Les autres dispositions demeurent identiques. notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Conformément au PPI en vigueur au moment de la signature du présent avenant, il est inclus dans cet article la disposition suivante :

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Fait à Royan, le 23 décembre 2014 en 4 exemplaires originaux

La Ville de Royan représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Didier QUENTIN	Philippe GRALL Directeur général Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2014/75 en date du 08 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale

EPF POITOU-CHARENTES
20 AVR. 2015
COURRIER

Arrivé à la Sous-Préfecture de ROCHEFORT, le 10 AVR. 2015

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

VILLE DE ROYAN

Dem AS. A23

AVENANT N°2

CONVENTION-ADHÉSION-PROJET
N° CCA 17-14-006
DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-14-001

ENTRE

LA VILLE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontaillac – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2015
Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à –18-22 Boulevard Jeanne d'Arc; CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° 2015-30 en date du 08 septembre 2015;
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutations ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Ministère de la Ville du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaires au titre de la nouvelle politique de la Ville.

Plusieurs négociations ont porté leurs fruits et l'EPF a pu acquérir 3 fonciers et engager des études pré-opérationnelles en vue de préparer la sortie d'opérations de productions de logements sociaux. Des démarches de négociations se poursuivent en vue de l'acquisition des autres fonciers identifiés à la convention.

En parallèle, la Ville et l'EPF à travers, une étude de gisement fonciers ont repéré près de 90 fonciers potentiellement mobilisables en renouvellement urbain et permettant l'implantation de programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Au vu de ce repérage, un premier foncier en dent creuse a été sélectionné par la Ville de Royan afin de d'envisager une opération de logements sociaux. L'objet de la présente convention consiste à l'intégration de ce foncier dans le périmètre de réalisation de la convention.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre de réalisation au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 3 (périmètres d'interventions) de la convention initiale

Les périmètres d'interventions retenus correspondent aux secteurs du « boulevard Champlain », de « l'ancienne usine à gaz », des « ateliers municipaux », « la Robinière » et « rue des Renards- avenue du Maine Geoffroy »

ARTICLE 2. – Modification des engagements de la ville

Cet article vient compléter l'article 4.2 de la convention initiale

o Ilot « Rue des Renards-avenue du Maine Geoffroy » - 5 786 m²

Le site actuel est composé à proximité d'opérations neuves de constructions de logements collectifs et d'un quartier pavillonnaire de terrains nus en dents creuses. Ce terrains sont identifiés au PLU comme situés en zone AUa dont l'urbanisation à vocation d'habitat mixte (individuel isolé, individuel groupé ou petit immeuble collectif) devra se réaliser sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le projet devra développer un programme de logements d'une densité d'environ 50 logements à l'hectare (soit 29 logements) et comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit 9 logements).

Planning envisagé pour le projet :

2015 – Début 2016 : Acquisition du foncier et réalisation d'étude de pré -faisabilité simple
2016 – 2017 : Sélection des opérateurs
2017 – 2018 : Début des travaux

Les autres dispositions demeureront identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Royan le 15 octobre 2015 en 4 exemplaires originaux
3

La Ville
de Royan
représentée par son Maire,

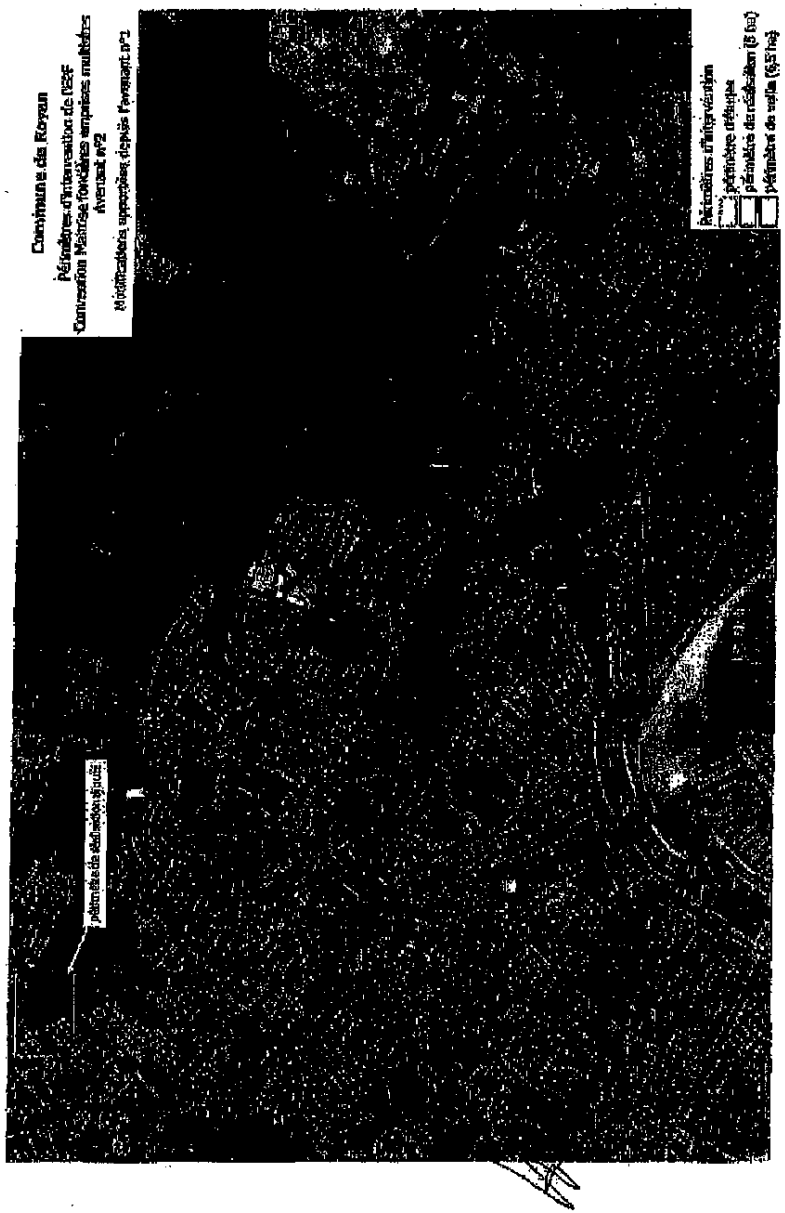
Didier QUENTIN

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

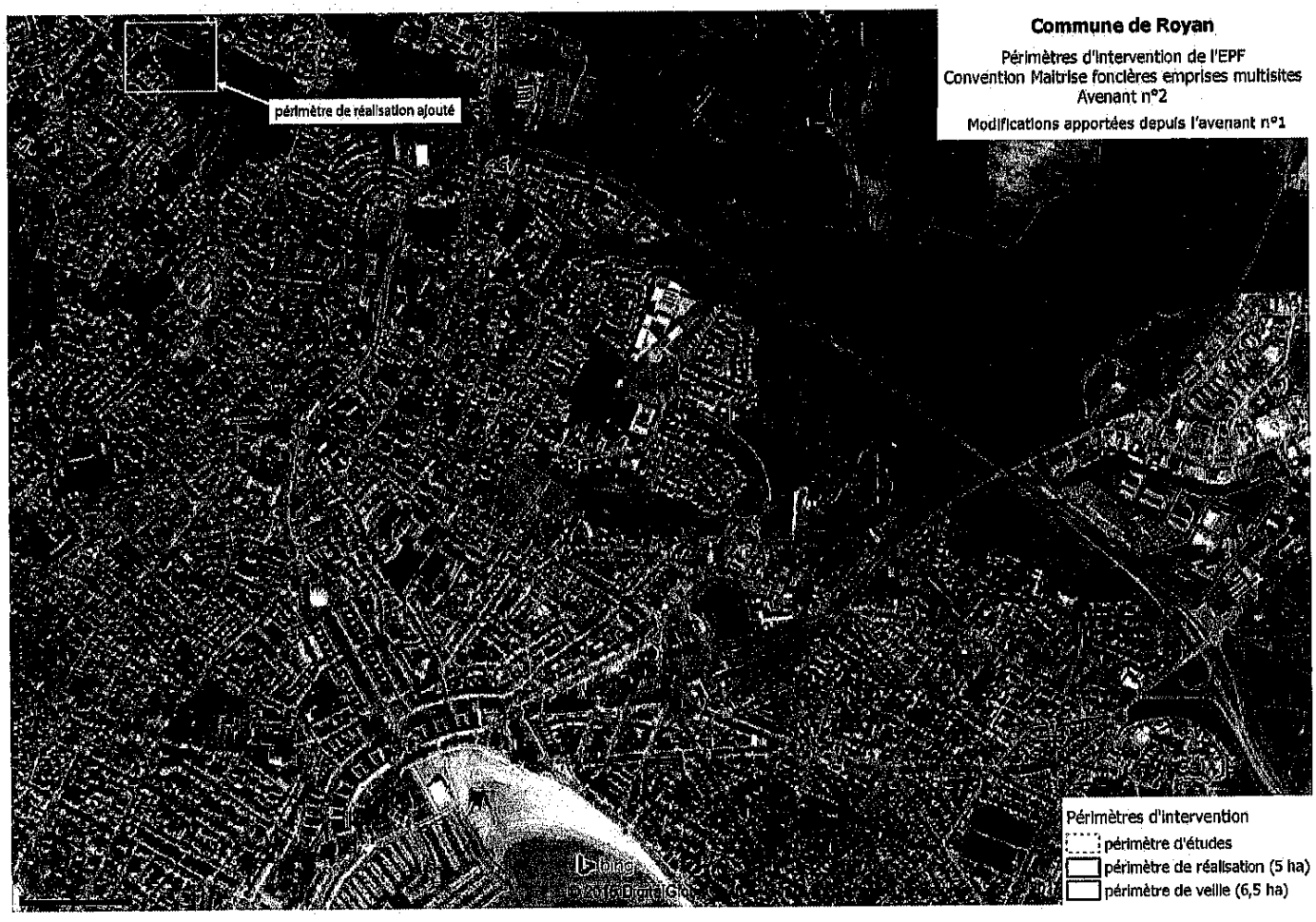
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2015/135 en date du 06 octobre 2015.

Annexe n°1 : Convention Adhésion projet initiale
Annexe n°2 : Plans



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine


Commune de Royan
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Maitrise foncières emprises multisites
Avenant n°2
Modifications apportées depuis l'avenant n°1
périmètre de réalisation ajouté
Périmètres d'intervention
périmètre d'études
périmètre de réalisation (5 ha)
périmètre de veille (6,5 ha)

VILLE DE ROYAN

AVENANT N°3

CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CCA 17 - 14 - 006 DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'EMPRISES

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 14 - 001

ENTRE

LA VILLE DE ROYAN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville de Royan, dont le siège est situé – Hôtel de Ville – 80, avenue de Pontaillac – CS n° 80218 - 17205 ROYAN Cedex – représentée par son maire, Monsieur Didier QUENTIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14 avril 2016 (n°16.045)
Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2016-16. en date du 15 avril 2016,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son objectif de développement de l'offre de logement abordable pour les Royannais, sur plusieurs fonciers en mutations ou en reconversion, la Ville et l'EPF ont conclu le 12 août 2014, une convention afin de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens identifiés. Il s'agit d'une réelle opération de densification urbaine et de restructuration urbaine, sans aucune extension.

Depuis cette date, un premier avenant, signé le 23 décembre 2014, a permis l'intégration d'un quartier identifié par le Ministère de la Ville du droit des femmes, de la Jeunesse et des Sports comme prioritaires au titre de la nouvelle politique de la Ville.

Un second avenant est venu compléter cette convention en 2015 afin de permettre l'entrée en négociation sur un foncier mutable ciblé par la commune.

L'EPF toujours en négociation active sur plusieurs fonciers a aussi accompagné la Commune de manière technique sur la sortie d'opérations (avenue de Rochefort…) et sur la réutilisation du foncier notamment au travers de l'étude sur le projet urbain de reconversion des fonciers du quartier de la Robinière.

En parallèle, la Ville et l'EPF à travers, une étude de gisement fonciers ont repéré près de 90 fonciers potentiellement mobilisables en renouvellement urbain et permettant l'implantation de programmes de logements sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Au vu de ce repérage, un premier foncier en dent creuse a été sélectionné par la Ville de Royan afin de d'envisager une opération de logements sociaux (avenant n°2 de la convention). L'objet de la présente convention consiste à l'intégration d'un nouveau foncier mutable mais aussi à l'inscription d'un grand périmètre de veille pour accompagner la réalisation du plan guide de valorisation foncière en cours sur la commune.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un nouveau périmètre de réalisation et un périmètre de veille au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

Cet article vient compléter l'article 3 (périmètres d'interventions) de la convention initiale

Le périmètre d'intervention additionnel retenu correspond au secteur des « Mattes du Gua »

ARTICLE 2. – Modification du périmètre de veille

Cet article vient compléter l'article 3 relatif aux périmètres d'intervention de la convention initiale Il est inséré à cet article un article 3.1 ainsi rédigé :

Le périmètre de veille s'étendra sur l'ensemble de partie urbanisée de la commune. Suite à l'étude de gisements fonciers et pendant la période de réalisation du plan guide de valorisation foncière qui viendra cibler précisément les priorités d'intervention, ce périmètre de veille permettra à la Commune

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

et à l'EPF de réagir plus rapidement si un foncier repéré venait à être mis en vente. Cette veille active permettra aussi d'obtenir une lecture plus fine du marché actuel à travers la délégation du droit de préemption au profit de l'EPF.

ARTICLE 3. – Modification des engagements de la ville

Cet article vient compléter l'article 4.2 de la convention initiale

o Ilot « Des Mattes du Gua » -6 600 m²

Le site actuel est localisé à proximité de zones de logements pavillonnaires, et comporte une entreprise de transports/livraison de fioul et charbon. Afin de répondre aux besoins de la commune en matière de logements, L'EPF va se porter acquéreur du site, qui présente un fort potentiel avec sa superficie de 6 600 m² permettant une densification de l'habitat, tout en accompagnant la volonté communale d produire du logement accessible pour les jeunes ménages souhaitant s'installer ou revenir en Ville.

Le projet devra comprendre un programme d'au moins 90 logements sur l'ensemble du site, dont au moins 30 % de logements sociaux.

Phasage envisagé pour le projet :

2016 : Acquisition du foncier
2016 – 2017 : Sélection des opérateurs
2017 – 2018 : Début des travaux

Les autres dispositions demeurent identiques, notamment l'appui à la commune sur la faisabilité et la sélection de l'opérateur.

Fait à Royan, le 21 avril 2016 en 3 exemplaires originaux

La Ville de Royan représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général,
Didier QUENTIN	Philippe GRALL (19/5/2016)

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2016/111 en date du 12 mai 2016.

Annexe n°1 : Plans
Annexe n°2 : Convention Adhésion projet initiale et avenants

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-017 - B-2018-48 - Avenant n°4 à la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 de maitrise foncière d'emprises relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 entre la Ville de Royan (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Commune de Royan

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Multisites - avenant n° 3

Philippe GRAIL
Directeur général

Commune de Royan

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention Multisites - avenant n° 3

Périmètres d'intervention
périmètre de veille (830 ha)
périmètre de réalisation (6 600 m²)

Philippe GRALL
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-018

B-2018-49 - Convention opérationnelle d’action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Saint-Jean-d’Angély (17) et l’EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 49

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,
-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région
Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:

-Objet : restructuration du centre-bourg

La Commune et l'EPF ont signé une convention opérationnelle le 11 février 2015. Echue au bout de 3 ans cette acquisition, il est nécessaire de mettre en place une nouvelle convention afin de réaliser les premières acquisitions prévues avant la fin de l'année 2018.

La présente convention reprend ainsi l'intégralité du stock financier de la précédente convention CP17– 14 – 010.

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF.
Au cours de la période 2015-début 2018, la Commune et l'EPF ont lancé de multiples actions. Au lancement de la convention, deux études de redynamisation du centre ancien ont été lancées, l'une visant la redynamisation commerciale des rues piétonnes, l'autre complémentaire sur l'habitat en centre ancien. Ces études ont identifié certains des leviers d'actions foncières à mettre en place pour lancer ce projet de revitalisation.

Ce nouveau partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

Suite aux études menées entre 2015 et 2017, la commune entend aussi lancer la reconquête des logements vacants du centre ancien. Pour ce faire, la Commune étudie la mise en place d'un accompagnement pour la réhabilitation des logements destiné aux propriétaires ou investisseurs souhaitant rénover des logements anciens.
En outre, le partenariat avec l'EPF doit permettre des actions ciblées sur les fonciers repérés lors des études de revitalisation. Les acquisitions foncières visées devront permettre de faire revenir des habitants, travailleurs, touristes ou consommateurs dans le centre ancien.

-Montant : 1 000 000€

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 6

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

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

- **Projet 1 : Ilot rue des Bancs**

Site : Au cœur du centre ancien, à l'angle de la rue des Bancs et de la rue de la Grosse Horloge, quatre immeubles contigus sont vacants. Anciennement occupés par des commerces parfois surmontés de logements. Ils représentent une opportunité d'intervention majeure en termes de redynamisation du centre ancien par leur situation. En effet, ces biens sont accrochés sur deux rues commerçantes ainsi que sur la place du Pilori et restent à proximité de la place du marché et des services municipaux.

Projet : Ces fonciers ont été repérés par les deux études de redynamisation comme prioritaires pour une intervention foncière publique et la réalisation du projet souhaité par la Collectivité.
Sur ces fonciers la commune envisage la création d'environ 6 logements accessibles, potentiellement sociaux, et l'implantation de services médicaux et/ou paramédicaux.
Plusieurs analyses de l'opération sont en cours pour approfondir la faisabilité techniques en financières de l'opération.

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

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

- **Projet 2 : Rue Tour Ronde**

Site : le bien identifié est situé au 22 Tour Ronde. Il est actuellement occupé par une maison vacante, cadastrée AH n°436, d'une assiette de 228m² et d'une surface bâtie d'environ 110m².

Projet : Le bien est ciblé par la Commune de Saint Jean d'Angely pour la réalisation d'un élargissement de l'accès et de la rue du Palais. En effet, cette rue étroite fait le lien entre la place principale de la commune sur laquelle sont notamment situées la Mairie et la Sous-Préfecture, et l'emplacement du futur cinéma, d'une école, et de l'ancienne caserne.
Assez peu visible le lien entre les deux parties de la Ville est indispensable à la redynamisation de la Commune.
L'EPF devra acquérir ce bien auprès du propriétaire avant une cession à la Collectivité.

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMSATION DU CENTRE ANCIEN

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Ville de St Jean d'Angely, dont le siège est situé, 1 Place de l'Hôtel de Ville – 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY – représentée par son Maire, **Madame Françoise MESNARD**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

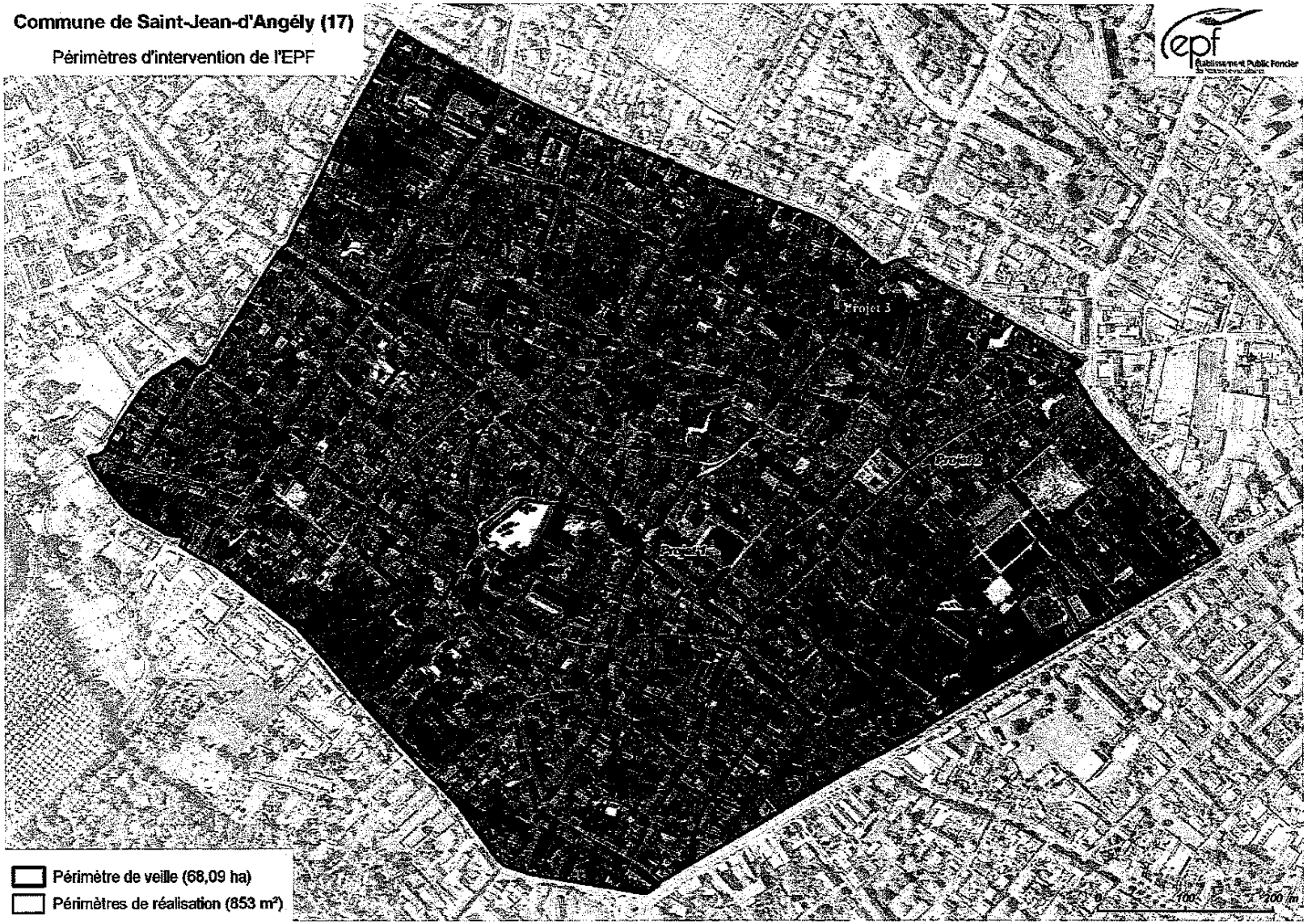
d'une part,

et

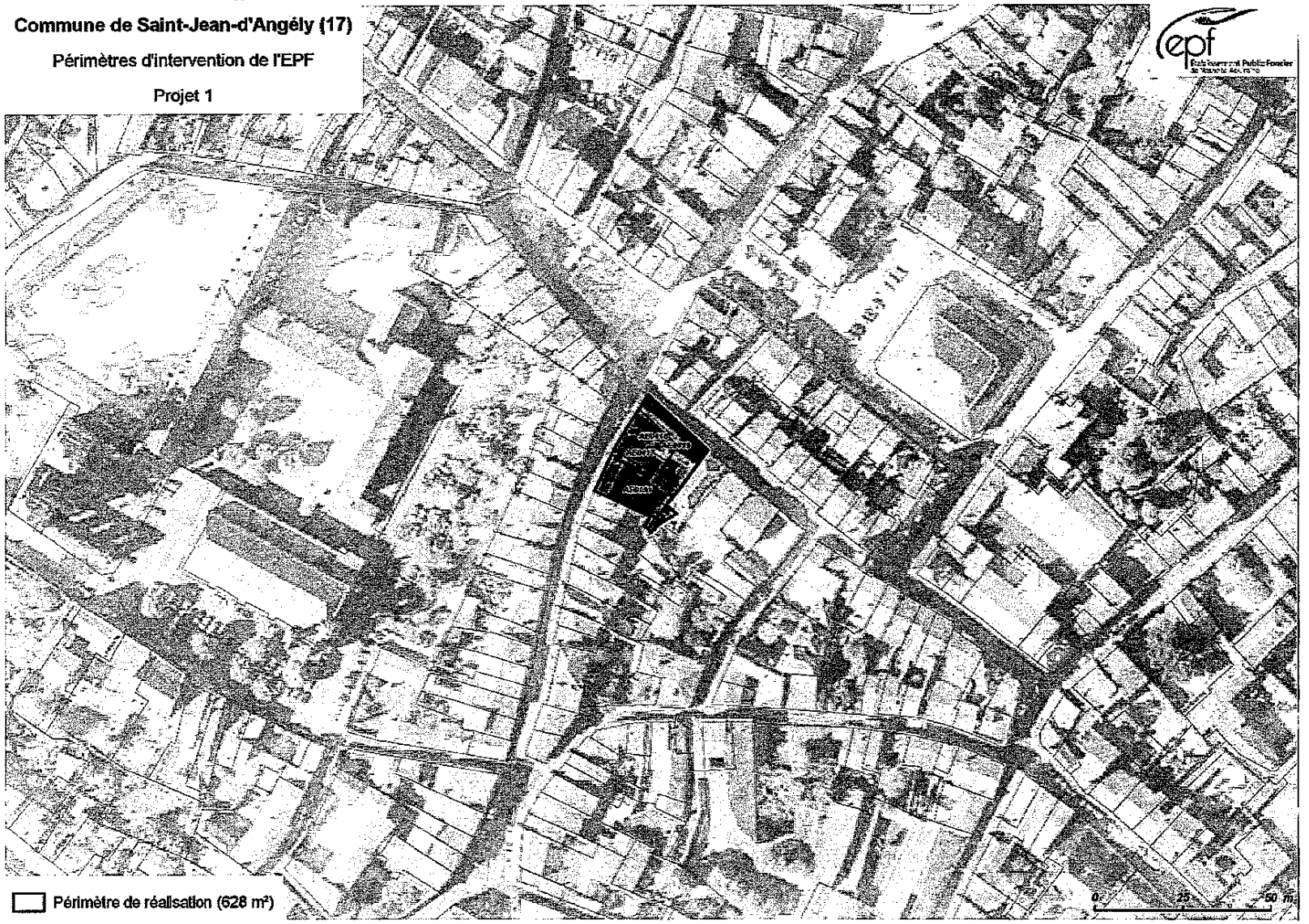
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel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

d'autre part

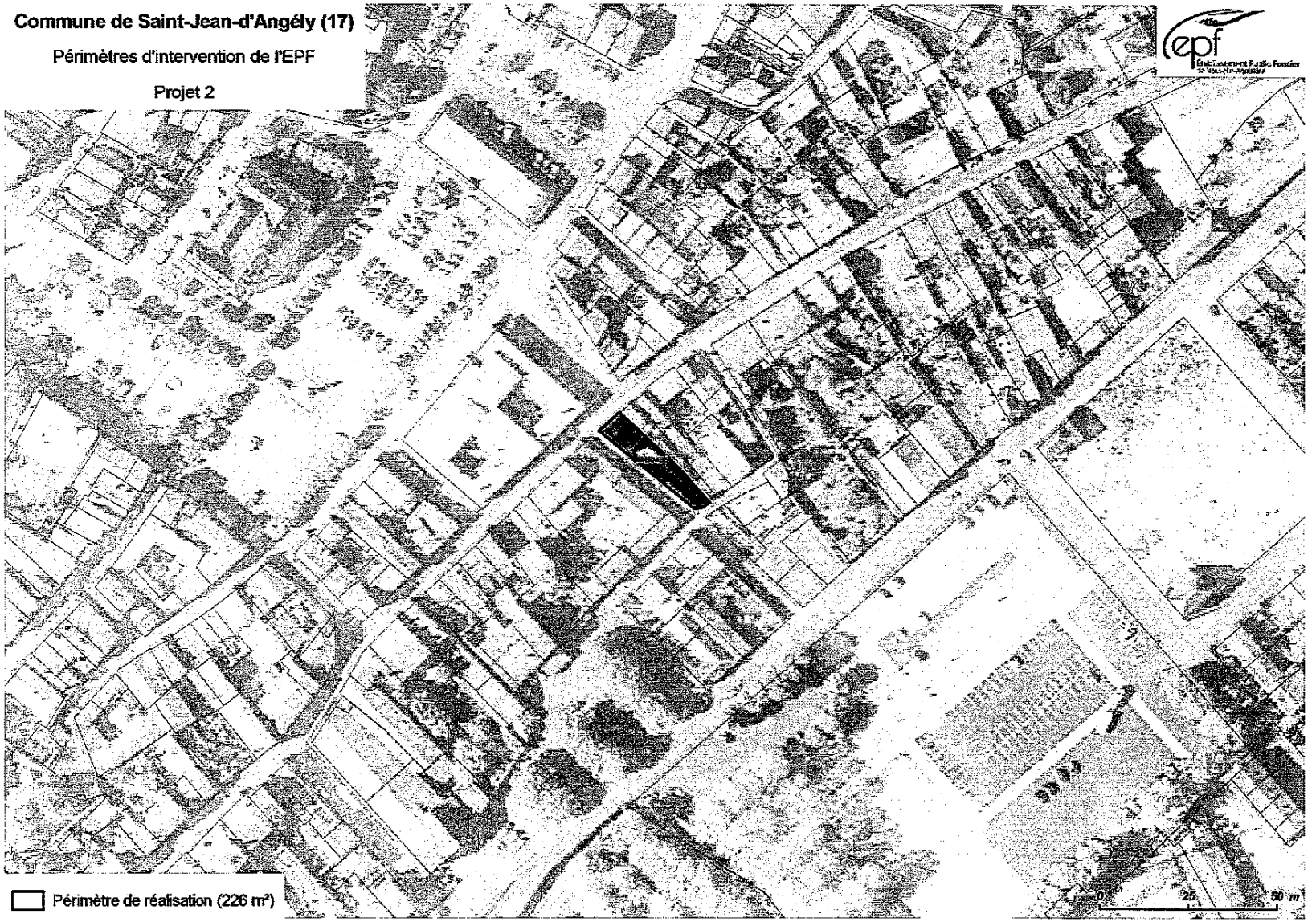
Identification des périmètres d'intervention



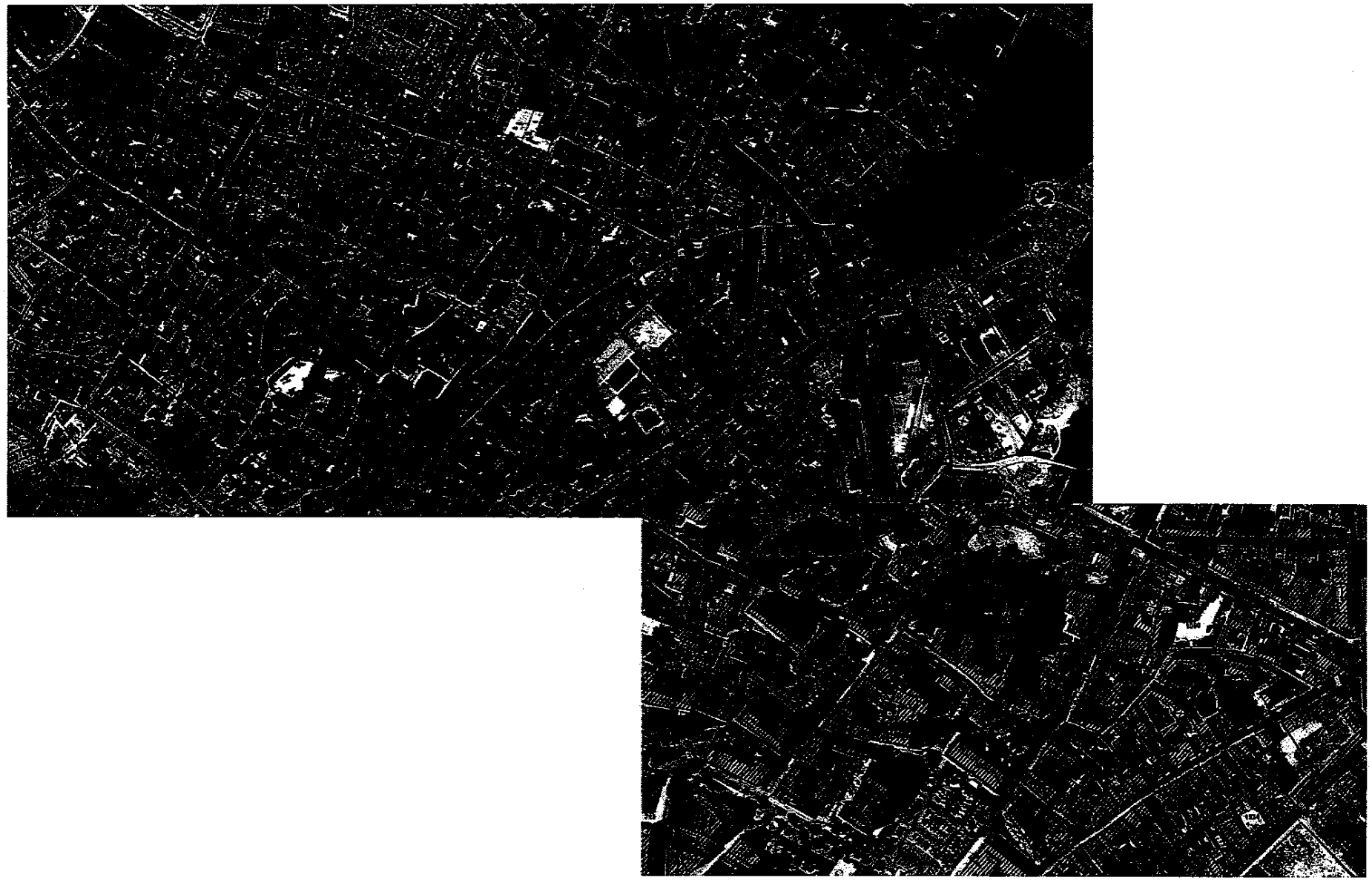
Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune et l'EPF ont signé une convention opérationnelle le 11 février 2015. Echue au bout de 3 ans cette acquisition, il est nécessaire de mettre en place une nouvelle convention afin de réaliser les premières acquisitions prévues avant la fin de l'année 2018.
Cette nouvelle convention permet d'intégrer les nouvelles dispositions de l'EPF mais aussi de cibler plus précisément les fonciers suite à la finalisation des études de revitalisation du centre ancien réalisée par la Collectivité.
La présente convention reprend ainsi l'intégralité du stock financier de la précédente convention n° CP 17– 14 – 010.

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF.
Au cours de la période 2015-début 2018, la Commune et l'EPF ont lancé de multiples actions.
Suite à la signature de la convention, deux études de redynamisation du centre ancien ont été engagées, l'une visant la redynamisation commerciale des rues piétonnes, l'autre complémentaire sur l'habitat en centre ancien. Ces études ont identifié certains des leviers d'actions foncières à mettre en place pour lancer ce projet de revitalisation.

Ce nouveau partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la constructions d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Commune de Saint-Jean-d'Angély

Sous-préfecture de 7123 habitants, Saint-Jean d'Angely est située au Nord-Est de la Charente Maritime. La Ville est directement desservie par un échangeur de l'autoroute A 10 reliant Paris à Bordeaux, et dispose aussi d'une gare permettant des liaisons régulières au niveau régional (Saintes et Niort).
La Ville a connu entre 1968 et 2014, une érosion démographique lui faisant perdre près de 2600 habitants. Pour partie, cette baisse peut s'expliquer par le non renouvellement de la population, les jeunes ménages préférant s'installer dans les lotissements des communes périphériques. Ce phénomène est accentué par un solde naturel négatif : la proportion des plus de 75 ans devenant supérieure à celle des 0-14 ans. La taille des ménages (1,92 personne/ménage) continue de baisser du fait d'un vieillissement marqué de la population.

Depuis 15 ans le développement de la Ville s'est effectué en dehors du centre ancien, notamment au Nord de la ville. Près de 30 hectares d'espaces agricoles ont été urbanisés durant cette période. Entre 2004 et 2007, la ville a connu une brusque hausse (+ 430 logements) de son taux de construction à travers la réalisation de résidences « De Robien » et de logements adaptés aux personnes âgées. Parallèlement, la commune a vu croître ses logements vacants qui atteignent aujourd'hui 11 % du parc (environ 500 logements) et son parc privé potentiellement indigne (9% du parc).

Depuis 2011 et la révision de son PLU, la Ville a souhaité réorienter son développement autour du concept de ville compacte et « à courte distance ». Un territoire comme celui de la ville ne peut concevoir un modèle de développement durable, avec un centre ancien sans habitants. L'effort de

remise sur le marché de logements issus du parc privé ancien du centre-ville est aussi une des priorités du SCOT de la communauté de communes.

Le Projet de la Commune de Saint-Jean-d'Angély:

Possédant une abbaye depuis 817, la Ville a joué un rôle majeur au Moyen Age, de nouveau prospère au XVIème siècle, elle subit par la suite les guerres de religion pour enfin connaitre son âge d'or aux XVIIIème et XIXème siècles grâce au commerces des eaux de vie vers les Pays Nordiques.
En difficulté au XXème siècle et plus particulièrement ces dernières années suite aux fermetures d'entreprises, la sous-préfecture de la Charente Maritime, aux monuments extraordinaires que sont l'abbaye royale et ses Tours, le musée des Cordeliers ou la Tour de l'Horloge, l'Hôtel de Ville, la Salle Aliénor d'Aquitaine ou encore les hôtels particuliers et la Place du Pilori, possèdent des très nombreux atouts pour retrouver sa grandeur d'antan.
Conscient des difficultés qu'elle rencontre, la Commune s'est lancée dès 2014 dans un processus de redynamisation ambitieux. En pleine restructuration, la Ville de Saint Jean d'Angely souhaite favoriser le retour de commerces, habitants et services dans le centre ancien.
De nombreuses actions ont déjà été engagées par la Collectivité. Le cinéma Eden, magnifique bâtiment Art Déco, détruit par les flammes au printemps 2014, va renaitre sous la forme d'une salle de spectacle dans le courant de l'année 2018. Par ailleurs, un projet de cinéma est aussi en cours pour une implantation en centre ville.

Afin de poursuivre cette dynamique, la Commune engage de nombreuses actions pour la redynamisation commerciale, à travers notamment l'implantation d'un espace de co-working en centre ancien et plus récemment la volonté de mettre en place un dispositif de « boutiques à l'essai ».

Suite aux études menées entre 2015 et 2017, la commune entend aussi lancer la reconquête des logements vacants du centre ancien. Pour ce faire, la Commune étudie la mise en place d'un accompagnement pour la réhabilitation des logements destiné aux propriétaires ou investisseurs souhaitant rénover des logements anciens.
En outre, le partenariat avec l'EPF doit permettre des actions ciblées sur les fonciers repérés lors des études de revitalisation. Les acquisitions foncières visées devront permettre de faire revenir des habitants, travailleurs, touristes ou consommateurs dans le centre ancien.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes.
C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption,

notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

***2.2* Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur « Centre ancien » (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Ce périmètre vise l'ensemble du centre ancien afin de permettre à la commune de Saint Jean d'Angely de coordonner l'action globale des acteurs publics et privés sur le centre ancien et de permettre une réelle revitalisation du centre ancien. Le projet de la Collectivité étant la réimplantation de commerces et de logements accessibles en centre ancien à travers la reconquête des fonciers vacants, une analyse des DIA et des projets privés en cours sur la commune guidera l'intervention foncière tout comme les différentes études déjà réalisées.

***2.3* Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Ilot rue des Bancs**

Site : Au cœur du centre ancien, à l'angle de la rue des Bancs et de la rue de la Grosse Horloge, quatre immeubles contigus sont vacants. Anciennement occupés par des commerces parfois surmontés de logements. Ils représentent une opportunité d'intervention majeure en termes de redynamisation du centre ancien par leur situation. En effet, ces biens sont accrochés sur deux rues commerçantes ainsi que sur la place du Pilori et restent à proximité de la place du marché et des services municipaux.

Projet : Ces fonciers ont été repérés par les deux études de redynamisation comme prioritaires pour une intervention foncière publique et la réalisation du projet souhaité par la Collectivité.
Sur ces fonciers la Commune envisage la création d'environ 6 logements accessibles, potentiellement sociaux, et l'implantation de services médicaux et/ou paramédicaux.
Plusieurs analyses de l'opération sont en cours pour approfondir la faisabilité techniques en financières de l'opération.

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

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

- **Projet 2 : Rue Tour Ronde**

Site : Le bien identifié est situé au 22 Tour Ronde. Il est actuellement occupé par une maison vacante, cadastré section AH n°436, d'une assiette de 228m² et d'une surface bâtie d'environ 110m².

Projet : Le bien est ciblé par la Commune de Saint Jean d'Angely pour la réalisation d'un élargissement de l'accès et de la rue du Palais. En effet, cette rue étroite fait le lien entre la place principale de la Commune sur laquelle sont notamment situées la Mairie et la Sous-Préfecture, et l'emplacement du futur cinéma, d'une école, et de du futur établissement thermal.
Assez peu visible le lien entre les deux parties de la Ville est indispensable à la redynamisation de la Commune.
L'EPF devra acquérir ce bien auprès du propriétaire avant une cession à la Collectivité.

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

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

- **Projet 3 : Place des Martyrs**

Site : Le bien identifié est situé au 4 Place des Martyrs. Il est actuellement occupé par l'ancien commissariat, cadastré section AH n°205, d'une assiette de 1 405m².

Projet : La Commune a identifié deux fonciers en centre-ville abritant l'ancien commissariat pour une intervention foncière publique et la réalisation du projet souhaité par la Collectivité.
Sur ces fonciers la Commune souhaite voir se réaliser, à travers la réhabilitation du bâti existant, une opération mixte comprenant des logements et des services.

Plusieurs analyses de l'opération sont en cours pour approfondir la faisabilité techniques en financières de l'opération.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de Un million d'euros hors taxes (1 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF, y compris celui pris dans l'application de la convention CP 17-14-010 signée le 11 février 2015, et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPF étant assujetti.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

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

La Commune de Saint Jean d'Angely représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Françoise MESNARD	**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 3 mai 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien…

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.
En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.
Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.
Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.
L'EPF sera alors maitre d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.
Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1er janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. –Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.
Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.
La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-018 - B-2018-49 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 305

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.
La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.
L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.
Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.
L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ () Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de **++++ euros** pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

☐	Mise à disposition de la SAFER	☐	Mise à disposition de la collectivité
☐	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	☐	Démolition par l'EPF
☐	Maintien du locataire en place	☐	Location à un tiers
☐	Prêt à usage	☐	Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré ++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- +++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de préfaisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de préfaisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-03-016

B-2018-85 - Compte rendu de la séance du 7 Mars 2018

B_ 2018-85_

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Compte rendu de la séance du 7 Mars 2018

Administrateurs présents :

- Madame Laurence ROUEDE Conseillère régionale de Nouvelle Aquitaine déléguée à l'urbanisme et au foncier, Présidente du Conseil d'Administration
- Monsieur Patrice PINEAU, Vice-président de la Communauté de Communes du Thouarsais
- Madame Christine BOST, Première Vice-présidente du Conseil Départemental de la Gironde (représente Monsieur Jean-Luc GLEYZE)
- Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, Président de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique
- Monsieur Jacques MANGON, Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Monsieur Alain LORENZELLI, Président de la Communauté de Communes d'Albret Communauté
- Madame Claire PAULIC, Conseillère Départementale des Deux de Sèvres
- Monsieur Gérard PEROCHON, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais
- Monsieur Jacques AUZOU Président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux (accompagné de Monsieur SORGE)
- Monsieur Nady BOUALI, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (suppléant de Monsieur Éric CORREIA)
- Monsieur Jacques ROUX, Secrétaire Général de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole
- Monsieur Jacques JOULIE, Vice-Président de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne
- Monsieur Bernard VAURIAC, Président de la Communauté de Communes Périgord Limousin

Présent assistant de droit :

- Monsieur Gérard MOUTIER, Agent Comptable de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
- Monsieur Philippe GRALL, Directeur Général de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représentants de l'Etat :

- Madame Marie-Isabelle ALLOUCH, chef de service de la DREAL

Monsieur GRALL rappelle que suite au décret n°2015-979 du 31 juillet 2015, modifiant le Code de l'urbanisme en son article R*. 321-5 : « *Les membres du Conseil d'Administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel.* » Pour cette séance, comme d'habitude, l'ensemble des administrateurs concernés directement ou sur leur commune ou EPCI ne peuvent pas prendre part aux votes.

Discours d'introduction de séance de Madame la Présidente.
Madame ROUEDE remercie les administrateurs d'être présents à cette séance organisée à Limoges. Elle remercie également les équipes de l'EPF pour leur niveau d'engagement et leur travail pour constituer un ordre du jour riche en conventions. Des modifications de dernière minute ont été apportées sur l'ordre du jour afin de retirer les conventions qui n'étaient pas prêtes. Il faudra dans ce cas expliciter plus précisément pourquoi ces conventions n'ont pas été finalisées.
Madame ROUEDE propose au vu de la longueur de l'ordre du jour de réfléchir à des modalités permettant de d'alléger. L'utilisation prochaine d'un dispositif de vote électronique sur des sujets particuliers qui demandent une concertation en amont pourrait être envisagée. *Cf. article 9, sixième alinéa du décret du 30 mars 2008. Article 1.1.a du Règlement d'Intérieur Institutionnel.*
Le vote électronique sera assorti de conditions d'urgence. Il est opportun d'alléger les ordres du jour pour préserver les conditions du débat et une meilleure compréhension des conventions qui sont abordées en séance.

Madame ROUEDE rappelle qu'un rendez-vous avec le SGAR sur les communes carencées SRU a eu lieu pour aborder l'ensemble des sujets fin février.

Madame ROUEDE informe les administrateurs que des réunions de concertation seront organisées sur l'ensemble du territoire de compétence de l'EPF afin d'enrichir le prochain programme pluriannuel d'intervention 2018-2023. Ces réunions ont vocation à inviter l'ensemble des maires des territoires visés afin de recueillir leurs remarques et propositions.
Madame ROUEDE invite l'ensemble des administrateurs de l'EPF à participer à ces réunions de concertation. Une présentation détaillée de ces réunions sera faite en Conseil d'Administration de l'après-midi.

L'EPF sera mobilisé pour les communes et EPCI sur 2 actions stratégiques amorcées par le gouvernement et qui seront également abordés en Conseil d'Administration:

- Le programme « Action Cœur de Ville » qui concerne une vingtaine de communes en région Nouvelle-Aquitaine où l'EPF viendra en accompagnement des communes lauréates. L'EPF sera mobilisé en partenariat avec les acteurs du territoire et interviendra de façon opérationnelle.
- L'appel à projets « Réinventer la périphérie commerciale » pour venir en aide aux zones périphériques en souffrance.

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 13 décembre 2017

Madame ROUEDE demande à l'assemblée si des remarques ou des annotations sont à signaler sur le compte rendu du Bureau du 13 décembre 2017.

Aucune remarque est apportée.

Le procès-verbal du bureau du 13 décembre 2017 est approuvé à l'unanimité (aucune opposition ni abstention)

2. Approbation de conventions cadres

Monsieur GRALL commente les cartes de présentation du conventionnement de l'EPF en 2017. Une très forte accélération naturelle du conventionnement est à souligner en fin d'année du fait de l'extension du territoire de compétence de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. En effet, les équipes de l'EPF ont commencé à travailler avec les collectivités du nouveau territoire après l'été 2017 en amont pour permettre un conventionnement rapide dès la mise en place du nouveau Conseil d'Administration de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine le 26 octobre 2017 et sa première réunion du Conseil le 13 décembre 2017. De plus, l'EPF a été rapidement sollicité par les collectivités du nouveau territoire pour intervenir sur des projets déjà murement réfléchis depuis parfois deux ans au vu de la future extension du périmètre de compétence de l'Etablissement.
Cette accélération se remarque également par la carte du conventionnement de l'EPF sur les séances (CA et bureau) du 7 mars 2018.

Madame ROUEDE demande l'accord aux administrateurs d'approuver les conventions qui vont suivre par blocs, c'est-à-dire par types de convention (*logement, centre bourg, développement économique*). Un vote sera alors fait à la fin de chaque type de convention comme indiqué dans l'ordre du jour. Ceci afin de fluidifier le processus de vote et d'approbation.

Ce dispositif est accepté par l'ensemble de l'assemblée à l'unanimité.

Type : Centres-bourgs

a) Convention cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

Monsieur GRALL indique qu'une ingénierie spécifique sera appliquée sur cette convention afin de garantir une action opérationnelle efficace sur cette Communauté de Communes très rurale en Creuse.

b) Convention cadre entre la Communauté de Communes de l'Isle Loue Auvezère en Périgord (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Revitalisation de centre-bourg et développement économique
L'objet de la convention :
- Assister les Communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes Isle-Loue-Auvezère à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

Monsieur GRALL indique que le conventionnement avec une Communauté de Communes donne à l'EPF la possibilité de prendre part aux réunions Intercommunale au sein de la Communauté de Communes. Ces réunions permettent d'accompagner d'une manière précise les projets communautaires sur les enjeux fonciers. L'EPF bénéficie d'une vision globale des perspectives foncières que les maires envisagent sur leur territoire.

c) Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Retiré de l'ordre de jour.
Monsieur GRALL indique que l'EPF n'a pas eu un retour assez rapide de la collectivité sur le conventionnement qui lui a été proposé. Ce projet sera probablement proposé aux administrateurs lors du bureau du 3 mai à Marmande.
Monsieur GRALL rappelle que les ordres du jour des séances sont stabilisés 15 jours en amont de la

signature des documents par Madame la Présidente du Conseil d'Administration. Il est donc normal qu'il faille en retirer certaines faute d'une finalisation impossible parfois malgré un retour de la Collectivité.

d) Convention Cadre « habitat et développement économique » entre la Communauté de Communes de Castillon-Pujols (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Revitalisation de centre-bourg et développement économique
L'objet de la convention :

- Assister les Communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes Castillon-Pujols à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

e) Convention Cadre entre la Communauté de Communes de Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Revitalisation de centre-bourg et développement économique
L'objet de la convention :

- Assister les communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique
- Encadrer la pression foncière très active sur le territoire
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Créonnais à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

Monsieur GRAL indique que la Communauté de Communes à transmise des modifications sur le conventionnement 1 mois avant la date du bureau. Ces modifications étaient nécessaires car elles apportaient des précisions essentielles pour définir le projet communautaire du territoire Créonnais. Une stratégie permettant d'endiguer la pression foncière a ainsi été rajoutée à la convention cadre.
L'EPF s'attache à formaliser ses techniques de travail sur ces enjeux de pression foncières (Métropole bordelaise, littoral) pour permettre d'impacter réellement les territoires d'intervention.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions cadres concernant la typologie centres-bourgs.

3. Approbation de conventions opérationnelles et avenants :

Type : Centres-bourgs

a) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Blanzac entre la Commune de Coteaux du Blanzacais, la Communauté de Communes (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET

Revitalisation du centre-bourg de Blanzac. Acquisitions de logements et de commerces vacants pour développer l'offre de logement au cœur du bourg
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL indique que l'action première de l'EPF sur ce projet sera d'ouvrir la ville pour permettre d'accéder au village plus facilement.

b) Convention Opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cherves-Richemont, Grand-Cognac Agglomération (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Cette convention est retirée de l'ordre de jour.
Monsieur GRALL indique que le texte définitif de la convention n'a pas encore été stabilisé avec la Commune.

c) Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du centre-bourg et développement d'une offre de logements entre la Commune de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Le présent avenant a donc pour objet :
- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession,
- de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF
- de modifier le montant de l'engagement financier maximal.

SIGNATURE INITIALE : 05 octobre 2017
MONTANT : de 100 000€ à 300 000 €
DURÉE : 05/10/2020 » inchangé

Monsieur GRALL explique que les maires souhaitent conventionner sur un montant financier mesuré et passer si besoin des avenants lorsque le projet de la collectivité sera plus engagé. Ce phénomène est notamment constaté sur les petites communes et justifie le nombre d'avenants sur le montant, observés dans les ordres du jour.

d) Convention Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg et la réhabilitation foncière entre la Commune de Roullet-Saint-Estèphe (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation de Centre-Bourg par la réhabilitation de bâtisses vacantes et dégradées en vue de faire du logement et de répondre aux objectifs de la loi SRU.
MONTANT : 400 000€
DURÉE : 5 ans
PÉRIMÈTRES :
- Projet 1 : Réhabilitation d'une propriété bâtie dégradée pour faire des logements sociaux.
- Projet 2 : Requalification d'une propriété pour une opération de logements en réhabilitation et en densification.

Monsieur GRALL indique que la Communauté d'Agglomération d'Angoulême est également signataire de la convention contrairement à ce qui était inscrit dans l'ordre du jour.

Cette disposition particulière est approuvée.

e) Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet CCA n° 17-14-033 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre le Commune de Saint-Martin-d'Ary, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Résorption d'une friche de supermarché au cœur du bourg. Les négociations pour l'acquisition sont toujours en cours. La convention doit être prolongé jusqu'au 31 décembre 2021
MONTANT : 300 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention est emblématique pour la Charente Maritime. L'EPF tente d'acquérir une friche de supermarché en cœur de bourg mais se heurte à des négociations très difficiles. C'est en partie pour cette raison que l'EPF prolonge la durée de la convention. La déclaration d'utilité publique a été acceptée par le Préfet de la Charente, l'EPF a donc besoin de bénéficier d'une certaine visibilité si l'expropriation va jusqu'à son terme.

f) Avenant n°3 à la convention d'adhésion projet n° 17-14-044 requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Le présent avenant a donc pour objet :
- De modifier le périmètre d'intervention de l'EPF (le périmètre d'études « Avenue Gambetta – Cours National – Quartier de la Gare » est ajouté en périmètre de veille)
- De modifier la durée de la convention.

SIGNATURE INITIALE : 16 février 2015
MONTANT : 5 000 000 € - Inchangé
DURÉE : 27/07/2020 au 31/12/2021

Monsieur GRALL indique que la durée de la convention est prolongée pour pouvoir intervenir en expropriation. L'élargissement du périmètre de veille va inclure notamment le pôle multimodal de la Gare afin de dynamiser le projet.

g) Avenant n°2 à la convention opérationnelle entre la Commune de Sablonceaux, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Le présent avenant a pour objet :
- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession,
- de modifier la durée de la convention

SIGNATURE INITIALE : 11 mai 2015
MONTANT : 800 000 € - Inchangé
DURÉE : 11 mai 2015 au 11 mai 2020
PÉRIMÈTRES : inchangés

Monsieur GRALL explique que les négociations engagées prennent du temps et qu'il est indispensable de prolonger la durée de la convention pour aboutir.

h) Convention Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg et développement des équipements culturels et de loisir.

Commune aux portes de l'agglomération de La Rochelle et du littoral atlantique, la commune est très dynamique démographiquement et entend développer des commodités pour sa population.
Le projet consiste ainsi à acquérir un ilot bâti pour développer un complexe culturel et de loisir.
MONTANT : 600 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que cette opération va permettre de renforcer l'attractivité du centre-bourg. La commune maitrise d'ores et déjà une bonne partie des fonciers convoités. La maire souhaite ainsi maitriser la totalité de l'ilot et sollicite l'EPF pour accompagner sa réflexion de revitalisation de son centre-bourg pour que des projets aboutissent rapidement.

i) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montpon-Ménestérol, la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg.
Intervention sur un îlot très dégradé du centre-bourg afin de restructurer son tissu urbain et de développer l'offre de logements neufs dans le centre-ancien. Le projet prévoit aussi l'implantation de nouveaux commerces.
MONTANT : 1 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que les Etablissement Publics de Coopération Intercommunale sont très dynamiques en Dordogne.
De nombreuses sollicitations ont été formulées à l'EPF, notamment sur des interventions en renouvellement urbain, comme par exemple ici en bord de rivière sur des acquisitions de petites maisons, ou sur des acquittions de vieux immeubles des années 70 sur une belle place de village.
Il est néanmoins important de garder un point de vigilance sur l'équilibre économique de ces opérations (fort déficit) qui sera dans certains cas assez difficile. L'EPF prendra le temps d'analyser ces projets en amont avant de s'engager dans des acquisitions.
Une analyse sur l'attribution d'une minoration foncière sera également effectuée pour déterminer avec le Maire de la commune un équilibre financier viable. Les administrateurs souhaitent bénéficier rapidement d'une fiche préparée par les équipes.

j) Convention Opérationnelle entre la Communauté de Communes de l'Estuaire et la Commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde, (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Centralité de la Communauté de Communes, la Commune est très dynamique démographiquement, mais possède cependant un taux de logements vacants très élevé. Les collectivités souhaitent accompagner l'accès et l'aide au logement des plus démunis tout en reconquérant des logements vacants.
MONTANT : 50 000€
DURÉE : 3 ans

Monsieur GRALL explique que c'est une petite convention opérationnelle d'observation foncière (50 000€). La commune souhaite procéder progressivement et examiner son ensemble urbain plus précisément afin d'identifier le foncier qui est le plus pertinent à requalifier. En effet, la commune possède plusieurs dents creuses dans son centre bourgs ainsi qu'une vacance de logements supérieure à la moyenne. Le Maire souhaite donc procéder à une phase analytique de son territoire avant de s'engager financièrement d'une manière plus importante.

k) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Sainte-Foy-la-Grande (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Incluse dans l'aire urbaine de Bergerac, la Commune connait un taux de vacance particulièrement élevé et des problématiques de précarité et de mal logement. Le projet consiste à acquérir un ilot de six parcelles en centre-bourg pour désenclaver un monument du patrimoine architectural Foyen et développer une offre de logements, avec une part en logements sociaux.
MONTANT : 1 500 000€
DURÉE : 6 ans

Monsieur GRALL explique que la commune est exposée à une forte vacance résidentielle et commerciale. Pourtant la ville est chargée d'histoire et bénéficie d'une forte attractivité autour de son centre-ville. Un nombre important d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont été conduites sur le territoire sans pour autant avoir une réelle efficacité du fait de la certaine lourdeur de l'opération.
L'EPF s'attache à analyser l'ensemble des biens repérés. Un travail en collaboration avec « l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)» s'effectue afin d'approfondir les moyens d'intervention communs à utiliser sur le territoire ciblé.

l) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Latresne (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Première commune aux portes de la Métropole, la Commune, très dynamique démographiquement, souhaite intensifier son centre-bourg afin d'offrir aux nouveaux arrivants des logements adaptés, proches des services et commerces de proximité. Le projet consiste à acquérir deux fonciers en centre-bourg pour la création de 3 commerces en rez-de-chaussée et 2 appartements au 1er étage.
MONTANT : 600 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL explique que la commune se compose notamment de résidences de type bourgeoise. La commune a vu durant ces dernières années un grand nombre de nouveaux habitants s'installer ce qui a eu un effet accélérateur sur la consommation. Ce phénomène a eu pour conséquence d'accentuer la pression foncière sur la commune. De nombreuses dents creuses ont été repérées comme par exemple deux fonciers avec commerces en rez-de-chaussée et logements vacants aux étages, ou il est urgent d'intervenir.

m) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune Saint-Barthélemy-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Saint-Barthélemy-d'Agenais est une commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne. Elle souhaite continuer le la redynamisation de son centre-bourg. Le projet consiste en l'accueil de petits commerces, tout en donnant des possibilités de logement aux personnes voulant s'installer sur la commune (développement du logement social, et de l'accès à la propriété chez les primo accessibles)
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que les emprises foncières qui demandent une intervention sur cette convention ont été précisément définies en amont de l'extension du périmètre. La convention cadre signée a été l'une des premières sur le nouveau territoire de compétence de l'EPF. Ce phénomène a eu pour effet de rendre conséquent les ordres du jour en ce début d'année par l'approbation rapide de conventions opérationnelles.

n) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Castelnau-sur-Gupie, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de

Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Bénéficiant d'un emplacement privilégié à proximité de Marmande et La Réole, Castelnau-sur-Gupie est une commune rurale dynamique recensant en 2014 plus de 850 habitants.
La Commune souhaite développer un ilot fédérateur accueillant un marché, la création de logements est également projetée.
MONTANT : 400 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que le Maire souhaite développer un ilot fédérateur mais que les négociations sont très difficiles. La commune souhaite donc faire appel à l'EPF pour négocier et porter un réel projet de redynamisation du centre-bourgs.

o) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cocumont, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Située aux portes du département de la Gironde, Cocumont souhaite continuer voire même amplifier la dynamique amorcée sur son territoire. La commune entend donc privilégier le développement de son bourg, pour les habitants actuels mais également les nouveaux arrivants potentiels
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 4 ans
Projet 1 : Réaménagement du Bourg
Projet 2 : Création d'un village d'artisans

Monsieur GRALL explique que l'EPF va observer la dynamique urbaine du cœur de bourg ainsi que certains fonciers en périphérie. Les projets sont d'acquérir rapidement pour installer du commerce.

p) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Virazeil, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Retirée de l'ordre de jour (le maire agira sans l'EPF qui l'a appris le 02 mars 2018)

q) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune rurale située entre Marmande et Tonneins, Fauguerolles souhaite poursuivre sa dynamique d'accueil de population. Dans la continuité des travaux entrepris d'aménagement de la traversée de bourg, elle souhaite agir sur une friche industrielle située en entrée de village, pouvant donner une image négative, et représentant un potentiel indéniable pour le développement du territoire.
MONTANT : 400 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que les maires sont souvent seuls face aux projets qu'ils souhaitent conduire. Dans ces situations, l'EPF agit véritablement en soutien et va appuyer les projets des communes. L'EPF souhaite agir sur ses nouveaux territoires de compétence de la même manière que sur les territoires historiques de Poitou-Charentes.

r) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Grateloup-Saint-Gayrand, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Petite commune rurale comptabilisant 440 personnes, Grateloup-Saint-Gayrand est actuellement engagée dans une démarche active de développement de son territoire. Elle envisage de mener une opération immobilière innovante dans le secteur. Elle mobilise l'EPF afin de mener des études sur le lieu opportun pour réaliser cette opération
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que la dynamique amorcée sur cette convention opérationnelle est d'engager une opération immobilière innovante, notamment sur de nouveaux bâtiments pour réduire les coûts de construction.

s) Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 79-15-010 d'action foncière pour la création d'une offre de logements séniors entre la Commune de Coulon (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : Mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, et modification de la durée de la convention
SIGNATURE INITIALE : 26 juin 2015
MONTANT : 300 000€ (inchangé)
DURÉE : prorogation au 31 décembre 2021
PÉRIMÈTRES : Inchangés

t) Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-13-022 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la densification et à la requalification du centre-bourg entre la Commune de Saint-Jouin-de-Marnes, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, intégration de la convention projet avec la convention cadre, modification du périmètre de réalisation, modification de l'engagement financier et modification de la durée de la convention
SIGNATURE INITIALE : 21 mars 2014
MONTANT : 300 000 € -> 500 000 €
DURÉE : prorogation au 31 décembre 2021
PÉRIMÈTRES : Ajout d'un îlot en périmètre de réalisation auparavant en périmètre de veille dans la convention et ajout d'un périmètre d'études

Monsieur GRALL explique que cet avenant permet de prolonger la durée de cette ancienne convention ou peu d'acquisitions ont été faites.
Monsieur GRALL demande à Louis ANDRÉO (Directeur Territorial de l'EPF sur le Département des Deux-Sèvres) de préciser les acquisitions faites sur la commune.
Monsieur Louis ANDRÉO précise que deux acquisitions au Nord de la commune ont d'ores et déjà été faites.
Monsieur GRALL explique que cet avenant permet également d'augmenter le plafond d'acquisition afin de continuer à intervenir sur la commune. Pour information complète des membres du bureau, les cessions ne viennent pas se déduire de ce plafond.

u) Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du Centre-Bourg n°CCA 86-16-001 entre la Commune de Monts-Sur-Guesnes, la Communauté de Communes du Pays Loudunais (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg
Intégration du dispositif exceptionnel de différé de paiement afin de permettre la cession à la Commune

dans les meilleurs délais pour la réalisation du programme de logements sociaux et de remise sur le marché de commerces
SIGNATURE INITIALE : 20 octobre 2015
MONTANT : 450 000 € » inchangé
DURÉE : 31/08/2020 » inchangée
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique que l'avenant présenté décline l'ensemble des modalités de paiement et d'échelonnement pour qu'une maitrise du foncier soit effective. C'est avenant respecte strictement la décision prise au Conseil d'Administration du 13 décembre 2018. L'EPF poursuit la dynamique engagée sur le projet qui est actuellement très bien avancée, mais ce type d'intervention reste exceptionnel. L'EPF ne doit pas servir uniquement de banque.

v) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la mise en valeur patrimoniale du bourg entre la Commune d'Ingrandes-Sur-Vienne (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : La Commune souhaite engager une démarche de revitalisation de son centre-bourg.
Le projet consiste ainsi à acquérir trois fonciers en centre-bourg afin de développer une offre de logements adapté à l'arrivée de nouveaux arrivants
MONTANT : 1 000 000€
DURÉE : 5 ans
Périmètre de réalisation : Il s'agit de trois fonciers en centre-bourg

w) Convention Opérationnelle entre la Commune de Ligugé, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune dynamique située dans la première couronne de Grand Poitiers, Ligugé entend redynamiser son centre-bourg. Elle envisage de redynamiser et maintenir une offre de logements en centre bourg en réduisant les immeubles vacants et délabrés, mais également de maîtriser et conduire des opérations de logements ou commerciales à moyen terme
MONTANT : 1 000 000€
DURÉE : 5 ans
Périmètre de veille : Il s'agit du centre-bourg historique de la commune et de l'actuel EHPAD
Périmètre de réalisation : il s'agit de l'ilot à acquérir (dépendances du Château)

Monsieur GRALL explique que le foncier que l'EPF souhaite acquérir concerne un château familial en déshérence qui est constitué d'un grand nombre de dépendances. L'EPF est également sollicité pour analyser le potentiel de reconversion de l'EPHAD pour une acquisition rapide a envisagée.

Monsieur GRALL mentionne qu'il sera judicieux lors des prochaines séances en Bureau et Conseil d'Administration de rompre la numérotation des ordres du jour pour l'adapter à l'approbation en bloc des conventions.
Madame ROUEDE s'interroge sur la capacité de l'EPF à avoir une réelle visibilité sur les projets qui ont aboutis en termes de logements et de commerces. Est-il possible de chiffrer les réalisations concrètes de l'EPF ?
Monsieur GRALL indique qu'une analyse des stocks de l'EPF sera présentée lors du prochain bureau le 3 mai 2018 à Marmande. Cette analyse permettra de détailler précisément les opérations que l'EPF engage dans le secteur du logement et du commerce. Le but étant de faire un récapitulatif global du stock de l'EPF par destination. Ce tableau sera construit sur la base de celui qui est déjà envoyé à la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages en début d'année.
Madame ROUEDE souhaite que le Conseil d'Administration dispose de manière plus précise d'une information de suivi sur la répartition des conventions selon leurs destinations (logement, commerce, environnement).

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la typologie centres-bourgs.

Type : Logements

x) Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° CCA 16-16-033 « redynamisation économique et résidentielle du centre-historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération » avec la Commune d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Avenant retiré de l'ordre de jour.

y) Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n° 17-14-032 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la Ville de Saint Germain de Lusignan, la Communauté de la Haute Saintonge (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : Le présent avenant a pour objet :
- De modifier la durée de la convention, compte tenu de la difficulté des négociations (engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique)

SIGNATURE INITIALE : 15 juillet 2015
MONTANT : 150 000 € - Inchangé
DURÉE : 15/07/2018 au 31/12/2021
PÉRIMÈTRES : Inchangé

Monsieur GRALL explique que cette convention sera majoritairement axée sur la production de logements, mais qu'il n'est pas exclu qu'une partie mineure de la convention soit axée sur le volet commercial. C'est pour cette raison que cette convention a été classée dans la rubrique « logements » de l'ordre du jour.

Monsieur GRAU indique qu'il faudra être vigilant sur l'année 2020 qui est une année d'élection communale qui aura probablement comme conséquence de freiner les signatures des élus sur des conventions opérationnelles.
Monsieur GRALL indique que les équipes de l'EPF ont bien conscience de cette problématique et seront vigilant notamment sur les déclarations d'utilité publique.

z) Convention Opérationnelle d'action foncière pour une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq quartiers à Angoulins, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la Commune d'Angoulins-sur-Mer (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Densification de l'urbanisation
La collectivité souhaite mettre en place un projet de densification de l'urbanisation afin de répondre aux objectifs triennaux. De fait, une vaste emprise foncière de quatre hectares a été identifiée
MONTANT : 2 000 000 €
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention doit repasser en séance car la densité de l'opération a été modifiée. Le terrain visé est l'un des derniers terrains urbanisables en cœur de ville. La rédaction de la convention permet de laisser une marge de manœuvre lors de la construction de logements. Cette clause va permettre de temporiser le débat autour du projet dans un laps de temps de 4 à 5 ans.

Monsieur AUZOU découvre le caractère micro des opérations présentées. L'EPF s'est-il assuré que la signature de la commune a encore une valeur juridique du fait du transfert de compétences lié à la loi

NOTRE ? L'EPF doit s'assurer que la commune a encore la compétence sur le projet qu'elle signe. Il est important de savoir si les petites communes ont encore ces compétences.

Monsieur GRALL indique qu'une attention particulière est quotidiennement portée sur ces problématiques. Les compétences sont en outre plutôt claires. L'EPF s'attache néanmoins à vérifier lors de chaque signature de convention que la commune soit compétente sur le projet qu'elle va porter. Néanmoins une vigilance accrue sera portée sur la compétence commerciale des communes. Pour le moment, les maires n'ont vu aucun de leurs projets bloqués. Les compétences communales n'ont pas été complétement vidées.

aa) Convention Opérationnelle entre la Commune de Sarliac-sur-l'Isle, la Communauté d'Agglomération de Grand Périgueux (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Incluse dans l'aire urbaine de Périgueux, la Commune est très dynamique démographiquement et entend développer une nouvelle offre de logements proches des services de proximité.
Le projet consiste à acquérir deux fonciers en centre-bourg pour développer une offre de logements, avec une part en logements sociaux
MONTANT : 700 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention a pour but de développer une offre en logements dont une partie en social. Cette convention sera signée en partenariat avec l'Agglomération.

bb) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la Commune de Canéjan (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement de l'habitat
Permettre à la commune de densifier son tissu résidentiel afin d'éviter les extensions urbaines, mais aussi de rattraper son retard vis-à-vis des obligations de l'article 55 de loi SRU.
MONTANT : 2 000 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention opérationnelle a pour but de développer l'habitat. Une intervention en urgence est proposée sur des parcelles comprenant un vieux commerce maitrisé. L'urgence de cette acquisition est dû à la rareté du foncier visé, qui reste l'un des derniers terrains urbanisables de la commune.

cc) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements entre la Commune de Cadaujac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Située à la porte de la métropole Bordelaise, Cadaujac est une commune dynamique située dans le département de la Gironde, soumise à une forte pression foncière. Le projet consiste en la production de logements accessibles et diversifiés en densification et renouvellement urbain, en la production de logements locatifs sociaux et si possible de bâtiments publics.
MONTANT : 1 000 000
DURÉE : 6 ans
Périmètre de veille : il s'agit de l'ensemble du centre-bourg

Monsieur GRALL explique que la commune est soumise à une forte pression foncière. La parcelle à acquérir se trouve en centre-bourg. Le maire souhaite d'abord commencer par ce foncier prioritaire pour ensuite faire évoluer la convention avec la signature d'un avenant.

dd) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Dévillac (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune de 132 habitants située à l'extrême Nord Est du Lot et Garonne : Elle est composée de 2 bourgs le long de la RD 225, l'un où se situe l'église, et l'autre plus récent autour de la maire et de la salle des fêtes. Souhaitant poursuivre son développement et accueillir de nouveaux ménages, la Collectivité envisage la réalisation d'une opération de production de terrains à bâtir qui réunirait les deux « bourgs ».
MONTANT : 50 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL indique que cette convention a pour but de développer une opération de logements entre les deux bourgs le long d'axes routiers.

Madame ROUEDE demande ce que va faire l'EPF le temps du portage du projet ?
Monsieur GRALL indique que l'EPF ne réalisera pas de gestion particulière sur l'activité agricole. L'EPF s'appuiera sur la SAFER. L'établissement souhaite appuyer le maire sur ce petit projet de logements.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la catégorie logements.

Type : Développement économique :

ee) Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères entre la Communauté de Communes d'Aunis Sud (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement économique et d'équipements publics dans le cadre du projet d'aménagement du pôle gare de Surgères. Bassin de vie situé à équidistance de Niort et La Rochelle, la collectivité dispose d'une bonne desserte en transport en commun (TER, TGV...) et entend mettre en valeur cet atout pour son développement. Le projet consiste ainsi à acquérir un site industriel vacant afin de le démolir et y aménager des espaces publics et du foncier économique.
MONTANT : 1 000 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL indique que cette convention va permettre la requalification d'un immense site industriel. C'est une opération ambitieuse qui permettra de remettre sur le marché un foncier stratégique bien placé. La Commune de Surgères bénéficie d'un pôle de développement économique remarquable et va bientôt bénéficier d'un arrêt TGV. La remise en état de ce foncier va donner des possibilités de développement à la commune pour améliorer son attractivité.

ff) Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Cercoux, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune de 1178 habitants
Revitalisation et développent économique du centre-bourg.
Acquisition d'une friche (ancienne charcuterie artisanale)
Réimplantation de commerces et d'une pépinière d'entreprises, circuits courts
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que le but de cette convention est d'acquérir une charcuterie artisanale pour la transformer en une pépinière d'entreprises axées sur la production/consommation en circuit court.

Madame ROUEDE se demande si la commune va s'engager avec une garantie de rachat ?
Monsieur GRALL explique qu'il y a bien une garantie de rachat à la charge de la commune mais aussi de la Communauté de Communes.
Monsieur LANDES (Directeur Territorial de l'EPF) explique que le seuil financier n'est pas assez élevé pour atteindre la compétence de l'intercommunalité.
Monsieur GRALL souhaite que la garantie de rachat apparaisse dorénavant sur les présentations lors des Bureaux et Conseils d'Administration.

gg) Convention Opérationnelle pour le traitement de friches d'activité entre la Communauté d'Agglomération de Saintes, la Ville de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Territoire attractif de par sa qualité de vie, sa situation géographique et son dynamisme économique, la CDA de Saintes souhaite poursuivre le développement de l'économie résidentielle, et soutenir plus particulièrement l'économie productive. Le projet consiste en l'engagement d'une démarche de réutilisation et de production de foncier pour l'activité économique sur le long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché.
MONTANT : 4 000 000€
DURÉE : 5 ans
Périmètre d'études: il s'agit du périmètre sur lequel la Commune souhaite mener des études, avec assistance de l'EPF.

Monsieur GRALL explique que le souhait de la commune est de lancer des études en partenariat avec l'Agglomération pour identifier les perspectives de reconversions. La commune souhaite travailler avec la Communauté d'Agglomération pour engager un projet sur une sortie de foncier qui est bloqué depuis 4 ans. Il faut néanmoins rester attentif au portage de l'EPF avant l'acquisition (insertion d'une clause dans la convention). La répartition des rôles sur ce projet reste encore floue entre les deux collectivités.

hh) Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde, et Haut Pays Marchois, (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Développement économique. La collectivité souhaite dynamiser l'activité économique sur son territoire par une opération de réinvestissement d'un bâtiment d'activité vacant ayant vocation à accueillir une nouvelle activité
MONTANT : 400 000 €
DURÉE : 5 ans
Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au bien de l'entreprise placée en liquidation judiciaire et à acquérir.

Monsieur GRALL explique que le bâtiment accueillait une entreprise qui a été placée en liquidation judiciaire. La commune et la Communauté de Communes souhaitent y installer une nouvelle activité pour éviter que ce foncier devienne une friche. La commune est d'ailleurs en contact avec plusieurs entreprises qui souhaitent déjà s'implanter sur le site.

ii) Convention Opérationnelle entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée de l'ordre de jour. L'EPF n'a pas obtenu assez de retours de la collectivité sur la proposition de convention faite. La convention devrait être stabilisée pour une présentation lors du bureau du 3 mai à Marmande.

jj) Avenant n°1 à la convention projet n° 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvres (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, et modification de la durée de la convention
SIGNATURE INITIALE : 1er juillet 2013
MONTANT : 1 800 000€ (inchangé)
DURÉE : prorogation au 31 décembre 2021
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique qu'une étroite collaboration et négociation avec la SAFER seront mises en place pour mettre en œuvre la DUP sur cette convention atypique. En effet, il faut que l'EPF prenne position et fixe une doctrine sur ce type de convention à travers l'élaboration de son nouveau PPI. Ceux sont donc les élus qui fixeront les axes prioritaires dans ce nouveau document.
Madame ROUEDE demande plus de détails sur le projet.
Monsieur GRALL explique que c'est un projet de développement de zone économique à côté d'un échangeur d'autoroute.
Plusieurs sujets importants seront à évoquer lors de la concertation pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018/2022 de l'EPFNA. En effet, plusieurs collectivités notamment en Corrèze et Dordogne souhaitent continuer d'avancer sur des anciens projets qui ont rencontrés des obstacles d'ordre fonciers. L'EPF doit donc agir en transition sur ces projets communaux contrairement à ce qui était réalisé sur les territoires historiques de la région Poitou-Charentes. Il existe des enjeux spécifiques sur chaque territoire. Le développement économique prendra plus ou moins une place importante dans le document final (PPI). Ceux sont les orientations des élus qui identifieront si le développement économique sera un axe majeur du futur PPI.

Madame ROUEDE insiste sur le travail qui doit être effectué en amont afin de cadrer les objectifs des projets pour qu'ils correspondent aux orientations du nouveau PPI.
Au niveau de la Région, un travail de fond est porté sur le sujet de l'étalement urbain et commercial. Des préconisations seront rendues au vu de ce travail.
La rédaction du nouveau PPI doit permettre de répondre de façon adaptée aux attentes de l'ensemble des collectivités territoriales du nouveau territoire de compétence de l'EPFNA. Il faut que ce document englobe l'ensemble des perspectives et priorités des collectivités afin d'orienter l'EPF dans ses futures acquisitions.
Madame ROUEDE souhaite créer un groupe de travail resserré comprenant les membres du Conseil d'Administration pour réfléchir aux orientations du prochain PPI qui rentrera en vigueur en septembre prochain. Ce groupe exprimera la voie des administrateurs de l'EPF afin de répondre aux mieux aux attentes des élus du territoire.

Monsieur AUZOU se demande quelle est la plus-value que l'EPF peut apporter sur ce type de convention ?
Monsieur GRALL explique que l'EPF apporte son expertise sur les évaluations foncières par son expérience sur les phases de négociations pour obtenir les prix les plus bas. De plus, l'EPF ne se rémunère pas sur la négociation qu'elle engage du fait que l'établissement est financé par des deniers publics, contrairement à la SAFER qui facture ses services.
Monsieur AUZOU insiste sur le fait que le projet étudié concerne la construction d'un échangeur routier qui ne rentre pas forcement dans le champ d'intervention de l'EPF.
Monsieur GRALL laisse aux élus la réflexion concernant les orientations que l'EPF devra prendre pour ce type de projet afin de savoir si l'EPF peut réellement apporter une plus-value et être en mesure d'appuyer les collectivités sur ce type de projet.
Monsieur GRALL remercie l'intervention de Monsieur AUZOU et sollicite la vigilance de ses équipes sur ce point particulier.
Madame ROUEDE souhaite que l'EPF présente un panel de ces types d'interventions qui posent question lors d'une des prochaines séances plénières de l'EPF.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la typologie développement économique.

Type : Requalification de friches, d'îlots :

kk) Avenant n°3 à la convention projet n° 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent/Taracole » sur les territoires des communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant entre la Communauté de Communes de Rochefoucauld Porte du Périgord, la Commune de Saint-Projet-Saint-Constant, la Commune de Rochefoucauld (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole ». Prolongation de la durée de la convention afin de permettre l'acquisition foncière d'une deuxième propriété et la réalisation de travaux de déconstruction et de dépollution.
SIGNATURE INITIALE : 28 mars 2012
MONTANT : 4 000 000€ » inchangé
DURÉE : 31/07/2018 » 31/12/2020
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique que le projet porte sur une immense friche industrielle liée à l'activité du textile. La majorité des fonciers de la friche sont soit en liquidation, soit pollué ou fermé. Une négociation qui s'est avérée compliquée a été engagée. Le projet se compose de deux immenses sites industriels, d'une PME au Nord qui souhaite développer rapidement son activité basée sur le textile, l'automobile et l'aéronautique.
L'EPF va débuter la démolition de plusieurs bâtiments au Nord du site. La validation du marché a été faite en commission des marchés avant ce bureau. Cet avenant est nécessaire afin de prolonger la durée de la convention dans la perspective de mener à bien les travaux de démolition et de dépollution sur le site et de céder le foncier à la Communauté de Communes d'ici 2020. Ce projet est l'un des plus emblématiques de l'EPF.
Si la requalification du site était prise en charge par la Communauté de Communes le montant s'élèverait à près de 16 millions d'euros. Ce projet pourra en partie être financé par l'ancien Contrat de Plan Etat-Région (CPER).
La finalisation de ce projet permettra de redynamiser économiquement une partie du territoire de la Charente.

ll) Convention Opérationnelle la reconversion de friches et la production de logements entre la Commune de Lignan-de-Bordeaux (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune de 808 habitants. Deuxième couronne à l'Est de la Métropole bordelaise, rive droite. Projet de densification et création de logements accessibles
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans
Implantation d'un programme de logements en reconversion d'une friche

Monsieur GRALL indique que l'équilibre économique du projet s'est naturellement imposé.

mm) Avenant n°1 à la convention projet multisite n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du Secteur Gare entre la Ville de Parthenay (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : Réhabilitation du secteur gare et du centre historique. Prolongation de la durée de la convention afin de permettre l'acquisition d'une propriété sur le secteur de la gare et la réalisation des travaux de

démolition.
SIGNATURE INITIALE : 31 juillet 2014
MONTANT : 1 000 000€ inchangé
DURÉE : 31/07/2018 au 31/12/2020
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique que c'est une ancienne convention de l'EPF Poitou-Charentes. Les travaux de démolition débuteront dans 6 mois. Une fois terminés, la cession du foncier à la commune s'effectuera.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la typologie requalification de friches, d'îlots.

4. Approbation de convention partenariale

a) Convention partenariale entre le Conseil Départemental de la Gironde (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Département de la Gironde constate une augmentation de sa population de 19 000 habitants par an.
L'un des principaux objectifs de la Gironde est de diminuer de 50% sa consommation foncière à horizon 2030
La Gironde constate également un phénomène accru des périurbanisations :
- Aux abords de l'ensemble des agglomérations girondines
- Le long des principaux axes de communication (A10, A 63, A62, A89)

Le Département voit apparaitre un phénomène de désaffection de centres anciens au profit des périphéries.

Plusieurs axes d'interventions ont été identifiés
- Développement et la diversification de l'offre d'habitat
- La dynamisation des centres- bourgs et la revitalisation des centres-anciens dégradés
- Le développement économique et touristique
- La lutte contre la spéculation foncière
- La préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'anticipation du recul du trait de côte

Monsieur GRALL explique que cette convention partenariale avec le Département de la Gironde n'est que le début d'autres signatures avec les villes anciennes de Gironde. Des programmes partenariaux seront ainsi crées avec certaines de ces communes.
Cette convention définit les enjeux fonciers majeurs connus sur le Département de la Gironde, comme la maitrise foncière pour lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier, lutter contre la dégradation des centres anciens, préserver les espaces naturels et agricoles… Le Département est devenu délégataire des aides à la pierre depuis 2014, cette délégation est aussi un outil de plus dans le partenariat passé entre l'EPFNA et le Département de la Gironde.
Ce partenariat permettra d'expérimenter des dispositifs accélérés avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) sur certaines villes (Langon, Blaye…) dans le besoin tant en terme économique qu'en terme d'accession à du logement décent. Ce partenariat permettra d'identifier des axes d'interventions et des leviers d'actions et facilitera la mise en œuvre d'anciennes réflexions menées par le Département et la Région. Une des volontés affichées de cette collaboration est d'appuyer les petites collectivités de la Gironde qui sont dans le besoin.

Madame BOST indique que le Département de la Gironde a travaillé sur l'ensemble des enjeux fonciers de son territoire et que ce partenariat est réellement pertinent pour appréhender l'ensemble des problématiques locales. De grands défis sont à relever et le Département se réjouit que l'EPFNA soit présent sur son territoire pour lutter avec lui sur des enjeux primordiaux comme l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels, le développement économique… Une réflexion globale doit être

menée, mais une vision plus micro économique doit également voir le jour afin d'élaborer des stratégies par pôles d'équilibre et de centralité. La Département a défini des opérations d'intérêt Départementales de façon à générer un rayonnement économique sur un territoire plus large qu'une seul commune ou Intercommunalité.

Monsieur GRALL rappelle qu'une convention partenariale a été signée en février suite au Conseil d'Administration de décembre 2017 avec le Département du Lot-et-Garonne. Il sera également présenté lors du Conseil d'Administration de l'après-midi, une convention partenariale avec le Département de la Dordogne. D'autres conventions partenariales sont en cours de préparation pour les Départements de la Charente-Maritime, la Corrèze et la Creuse sur le même modèle que celui de Lot-et-Garonne. Des rencontres seront bientôt programmées avec les conseils départementaux.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de la convention partenariale entre le conseil départemental de la Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

5. Examen préalable de la délibération relative aux minorations foncières (sous réserve)

Monsieur GRALL indique qu'un examen plus approfondi des minorations foncières sera effectué en Conseil d'Administration de l'après-midi.
Toutes les délibérations qui concernent les minorations foncières attribuées depuis 2014 sont portées à la connaissance des administrateurs afin de leur donner une parfaite information ainsi qu'une vision globale de l'outil utilisé depuis 4 ans.
Lors de l'adoption du budget de l'année 2018, l'enveloppe de minoration SRU a été déterminée. Pour rappel cette ligne spécifique est fléchée, c'est-à-dire qu'elle correspond à un budget affecté et bien précis. Cette année la ligne des pénalités SRU est plus conséquente que les années précédentes ce qui induit l'attribution d'une enveloppe de minoration plus élevée.

Monsieur VAURIAC déplore le manque de visibilité des tableaux projetés sur la présentation. Des supports papiers seraient clairement plus efficaces pour la projection de tableaux chiffrés.

6. Questions diverses

Monsieur AUZOU s'interroge sur la structure même des opérations sur lesquelles l'EPF intervient. En effet, le morcellement des interventions réalisées par l'EPF peut remettre en cause sa rapidité d'action. Une vigilance doit être mise en place sur les moyens qui seront utilisé sur le terrain. La Dordogne est constituée d'un nombre de communes importantes qui sont en manque de logements sociaux. De plus, il n'existe que deux organismes HLM sur le territoire dont un qui est en redressement judiciaire. La Loi ELAN est également une source d'inquiétude par rapport aux futurs projets qui pourront être engagés.
Monsieur AUZOU rappelle que les communes et Intercommunalités sont confrontées au PLU et au SCOOT. L'Etat reste vigilant quant au respect de ces documents et porte une réelle politique de régénération des zones commerciales existantes. La Ville de Périgueux a par exemple deux problématiques similaires à l'Est et à l'Ouest de son territoire. En effet, la ville souhaite requalifier ces zones économiques délaissées mais elles butent sur certains commerces comme par exemple des restaurants chinois qui perdurent dans ces zones d'activités. Les friches commerciales ne sont souvent pas complétement vidées de leurs activités.
Monsieur AUZOU s'interroge sur l'intervention de l'EPF sur ces types de problématiques alors qu'il ne peut réglementairement pas agir sur des baux commerciaux de commerces gênant la régénération de ces zones d'activités en perdition.

Madame ROUEDE explique que ces problématiques ont été au cœur de la réflexion engagée par l'EPF et le SGAR lors de la phase de préfiguration. Certains projets ont été préparés en avance par les collectivités, c'est pour cette raison que l'EPF présente un nombre conséquent de conventions depuis le début de son extension sur le territoire de Nouvelle-Aquitaine.
Madame ROUEDE souhaite que l'EPF réalise des tableaux de suivi en fonction de l'affectation des projets (commerce, habitat). Ceci afin d'obtenir une vision claire des projets qui ont la capacité d'être

réalisés. L'EPF à la volonté de continuer à intervenir sur des petites communes. L'effet de morcellement est compréhensif mais a déjà été pratiqué par l'EPF de Poitou-Charentes.
De plus, l'établissement est délégataire du droit de préemption de nouvelles communes soumises à la Loi SRU et les accompagne sur des projets de logements sociaux, ce qui a pour conséquence d'amplifier le nombre de convention passé en Conseil d'Administration.

Monsieur GRALL indique qu'une fiche technique sera présentée lors du prochain bureau de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette fiche portera sur les questions juridiques liées aux baux commerciaux.
L'EPF achète généralement les biens vides et attend que les commerces ferment. Des propositions seront donc faites au prochain bureau pour affiner cette réflexion.

Madame ROUEDE remercie les administrateurs membres du bureau de l'EPF et lève la séance.

Le 3/5/2018

Monsieur le Directeur Général de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Philippe GRALL

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-03-015

B-2018-85 COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 7 MARS 2018

B_ 2018-85_

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Compte rendu de la séance du 7 Mars 2018

Administrateurs présents :

- Madame Laurence ROUEDE Conseillère régionale de Nouvelle Aquitaine déléguée à l'urbanisme et au foncier, Présidente du Conseil d'Administration
- Monsieur Patrice PINEAU, Vice-président de la Communauté de Communes du Thouarsais
- Madame Christine BOST, Première Vice-présidente du Conseil Départemental de la Gironde (représente Monsieur Jean-Luc GLEYZE)
- Monsieur Jean-Pierre TALLIEU, Président de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique
- Monsieur Jacques MANGON, Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Monsieur Alain LORENZELLI, Président de la Communauté de Communes d'Albret Communauté
- Madame Claire PAULIC, Conseillère Départementale des Deux de Sèvres
- Monsieur Gérard PEROCHON, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais
- Monsieur Jacques AUZOU Président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux (accompagné de Monsieur SORGE)
- Monsieur Nady BOUALI, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (suppléant de Monsieur Éric CORREIA)
- Monsieur Jacques ROUX, Secrétaire Général de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole
- Monsieur Jacques JOULIE, Vice-Président de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne
- Monsieur Bernard VAURIAC, Président de la Communauté de Communes Périgord Limousin

Présent assistant de droit :

- Monsieur Gérard MOUTIER, Agent Comptable de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
- Monsieur Philippe GRALL, Directeur Général de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représentants de l'Etat :

- Madame Marie-Isabelle ALLOUCH, chef de service de la DREAL

Monsieur GRALL rappelle que suite au décret n°2015-979 du 31 juillet 2015, modifiant le Code de l'urbanisme en son article R*. 321-5 : « *Les membres du Conseil d'Administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel.* » Pour cette séance, comme d'habitude, l'ensemble des administrateurs concernés directement ou sur leur commune ou EPCI ne peuvent pas prendre part aux votes.

Discours d'introduction de séance de Madame la Présidente.
Madame ROUEDE remercie les administrateurs d'être présents à cette séance organisée à Limoges. Elle remercie également les équipes de l'EPF pour leur niveau d'engagement et leur travail pour constituer un ordre du jour riche en conventions. Des modifications de dernière minute ont été apportées sur l'ordre du jour afin de retirer les conventions qui n'étaient pas prêtes. Il faudra dans ce cas expliciter plus précisément pourquoi ces conventions n'ont pas été finalisées.
Madame ROUEDE propose au vu de la longueur de l'ordre du jour de réfléchir à des modalités permettant de d'alléger. L'utilisation prochaine d'un dispositif de vote électronique sur des sujets particuliers qui demandent une concertation en amont pourrait être envisagée. *Cf. article 9, sixième alinéa du décret du 30 mars 2008. Article 1.1.a du Règlement d'Intérieur Institutionnel.*
Le vote électronique sera assorti de conditions d'urgence. Il est opportun d'alléger les ordres du jour pour préserver les conditions du débat et une meilleure compréhension des conventions qui sont abordées en séance.

Madame ROUEDE rappelle qu'un rendez-vous avec le SGAR sur les communes carencées SRU a eu lieu pour aborder l'ensemble des sujets fin février.

Madame ROUEDE informe les administrateurs que des réunions de concertation seront organisées sur l'ensemble du territoire de compétence de l'EPF afin d'enrichir le prochain programme pluriannuel d'intervention 2018-2023. Ces réunions ont vocation à inviter l'ensemble des maires des territoires visés afin de recueillir leurs remarques et propositions.
Madame ROUEDE invite l'ensemble des administrateurs de l'EPF à participer à ces réunions de concertation. Une présentation détaillée de ces réunions sera faite en Conseil d'Administration de l'après-midi.

L'EPF sera mobilisé pour les communes et EPCI sur 2 actions stratégiques amorcées par le gouvernement et qui seront également abordés en Conseil d'Administration:

- Le programme « Action Cœur de Ville » qui concerne une vingtaine de communes en région Nouvelle-Aquitaine où l'EPF viendra en accompagnement des communes lauréates. L'EPF sera mobilisé en partenariat avec les acteurs du territoire et interviendra de façon opérationnelle.
- L'appel à projets « Réinventer la périphérie commerciale » pour venir en aide aux zones périphériques en souffrance.

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 13 décembre 2017

Madame ROUEDE demande à l'assemblée si des remarques ou des annotations sont à signaler sur le compte rendu du Bureau du 13 décembre 2017.

Aucune remarque est apportée.

Le procès-verbal du bureau du 13 décembre 2017 est approuvé à l'unanimité (aucune opposition ni abstention)

2. Approbation de conventions cadres

Monsieur GRALL commente les cartes de présentation du conventionnement de l'EPF en 2017. Une très forte accélération naturelle du conventionnement est à souligner en fin d'année du fait de l'extension du territoire de compétence de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. En effet, les équipes de l'EPF ont commencé à travailler avec les collectivités du nouveau territoire après l'été 2017 en amont pour permettre un conventionnement rapide dès la mise en place du nouveau Conseil d'Administration de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine le 26 octobre 2017 et sa première réunion du Conseil le 13 décembre 2017. De plus, l'EPF a été rapidement sollicité par les collectivités du nouveau territoire pour intervenir sur des projets déjà murement réfléchis depuis parfois deux ans au vu de la future extension du périmètre de compétence de l'Etablissement.
Cette accélération se remarque également par la carte du conventionnement de l'EPF sur les séances (CA et bureau) du 7 mars 2018.

Madame ROUEDE demande l'accord aux administrateurs d'approuver les conventions qui vont suivre par blocs, c'est-à-dire par types de convention (*logement, centre bourg, développement économique*). Un vote sera alors fait à la fin de chaque type de convention comme indiqué dans l'ordre du jour. Ceci afin de fluidifier le processus de vote et d'approbation.

Ce dispositif est accepté par l'ensemble de l'assemblée à l'unanimité.

Type : Centres-bourgs

a) Convention cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

Monsieur GRALL indique qu'une ingénierie spécifique sera appliquée sur cette convention afin de garantir une action opérationnelle efficace sur cette Communauté de Communes très rurale en Creuse.

b) Convention cadre entre la Communauté de Communes de l'Isle Loue Auvezère en Périgord (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Revitalisation de centre-bourg et développement économique
L'objet de la convention :
- Assister les Communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes Isle-Loue-Auvezère à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

Monsieur GRALL indique que le conventionnement avec une Communauté de Communes donne à l'EPF la possibilité de prendre part aux réunions Intercommunale au sein de la Communauté de Communes. Ces réunions permettent d'accompagner d'une manière précise les projets communautaires sur les enjeux fonciers. L'EPF bénéficie d'une vision globale des perspectives foncières que les maires envisagent sur leur territoire.

c) Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Retiré de l'ordre de jour.
Monsieur GRALL indique que l'EPF n'a pas eu un retour assez rapide de la collectivité sur le conventionnement qui lui a été proposé. Ce projet sera probablement proposé aux administrateurs lors du bureau du 3 mai à Marmande.
Monsieur GRALL rappelle que les ordres du jour des séances sont stabilisés 15 jours en amont de la

signature des documents par Madame la Présidente du Conseil d'Administration. Il est donc normal qu'il faille en retirer certaines faute d'une finalisation impossible parfois malgré un retour de la Collectivité.

d) Convention Cadre « habitat et développement économique » entre la Communauté de Communes de Castillon-Pujols (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Revitalisation de centre-bourg et développement économique
L'objet de la convention :

- Assister les Communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes Castillon-Pujols à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

e) Convention Cadre entre la Communauté de Communes de Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Revitalisation de centre-bourg et développement économique
L'objet de la convention :

- Assister les communes dans leurs ambitions de revitalisation et de développement économique
- Encadrer la pression foncière très active sur le territoire
- Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes du Créonnais à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

Monsieur GRAL indique que la Communauté de Communes à transmise des modifications sur le conventionnement 1 mois avant la date du bureau. Ces modifications étaient nécessaires car elles apportaient des précisions essentielles pour définir le projet communautaire du territoire Créonnais. Une stratégie permettant d'endiguer la pression foncière a ainsi été rajoutée à la convention cadre.
L'EPF s'attache à formaliser ses techniques de travail sur ces enjeux de pression foncières (Métropole bordelaise, littoral) pour permettre d'impacter réellement les territoires d'intervention.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions cadres concernant la typologie centres-bourgs.

3. Approbation de conventions opérationnelles et avenants :

Type : Centres-bourgs

a) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Blanzac entre la Commune de Coteaux du Blanzacais, la Communauté de Communes (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET

Revitalisation du centre-bourg de Blanzac. Acquisitions de logements et de commerces vacants pour développer l'offre de logement au cœur du bourg
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL indique que l'action première de l'EPF sur ce projet sera d'ouvrir la ville pour permettre d'accéder au village plus facilement.

b) Convention Opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cherves-Richemont, Grand-Cognac Agglomération (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Cette convention est retirée de l'ordre de jour.
Monsieur GRALL indique que le texte définitif de la convention n'a pas encore été stabilisé avec la Commune.

c) Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-17-004 pour la revitalisation du centre-bourg et développement d'une offre de logements entre la Commune de Mornac, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Le présent avenant a donc pour objet :
- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession,
- de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF
- de modifier le montant de l'engagement financier maximal.

SIGNATURE INITIALE : 05 octobre 2017
MONTANT : de 100 000€ à 300 000 €
DURÉE : 05/10/2020 » inchangé

Monsieur GRALL explique que les maires souhaitent conventionner sur un montant financier mesuré et passer si besoin des avenants lorsque le projet de la collectivité sera plus engagé. Ce phénomène est notamment constaté sur les petites communes et justifie le nombre d'avenants sur le montant, observés dans les ordres du jour.

d) Convention Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg et la réhabilitation foncière entre la Commune de Roullet-Saint-Estèphe (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation de Centre-Bourg par la réhabilitation de bâtisses vacantes et dégradées en vue de faire du logement et de répondre aux objectifs de la loi SRU.
MONTANT : 400 000€
DURÉE : 5 ans
PÉRIMÈTRES :
- Projet 1 : Réhabilitation d'une propriété bâtie dégradée pour faire des logements sociaux.
- Projet 2 : Requalification d'une propriété pour une opération de logements en réhabilitation et en densification.

Monsieur GRALL indique que la Communauté d'Agglomération d'Angoulême est également signataire de la convention contrairement à ce qui était inscrit dans l'ordre du jour.

Cette disposition particulière est approuvée.

e) Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet CCA n° 17-14-033 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre le Commune de Saint-Martin-d'Ary, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Résorption d'une friche de supermarché au cœur du bourg. Les négociations pour l'acquisition sont toujours en cours. La convention doit être prolongé jusqu'au 31 décembre 2021
MONTANT : 300 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention est emblématique pour la Charente Maritime. L'EPF tente d'acquérir une friche de supermarché en cœur de bourg mais se heurte à des négociations très difficiles. C'est en partie pour cette raison que l'EPF prolonge la durée de la convention. La déclaration d'utilité publique a été acceptée par le Préfet de la Charente, l'EPF a donc besoin de bénéficier d'une certaine visibilité si l'expropriation va jusqu'à son terme.

f) Avenant n°3 à la convention d'adhésion projet n° 17-14-044 requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Commune de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Le présent avenant a donc pour objet :
- De modifier le périmètre d'intervention de l'EPF (le périmètre d'études « Avenue Gambetta – Cours National – Quartier de la Gare » est ajouté en périmètre de veille)
- De modifier la durée de la convention.

SIGNATURE INITIALE : 16 février 2015
MONTANT : 5 000 000 € - Inchangé
DURÉE : 27/07/2020 au 31/12/2021

Monsieur GRALL indique que la durée de la convention est prolongée pour pouvoir intervenir en expropriation. L'élargissement du périmètre de veille va inclure notamment le pôle multimodal de la Gare afin de dynamiser le projet.

g) Avenant n°2 à la convention opérationnelle entre la Commune de Sablonceaux, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Le présent avenant a pour objet :
- de mettre en conformité la convention avec le document d'orientation du programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017 et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession,
- de modifier la durée de la convention

SIGNATURE INITIALE : 11 mai 2015
MONTANT : 800 000 € - Inchangé
DURÉE : 11 mai 2015 au 11 mai 2020
PÉRIMÈTRES : inchangés

Monsieur GRALL explique que les négociations engagées prennent du temps et qu'il est indispensable de prolonger la durée de la convention pour aboutir.

h) Convention Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Villedoux (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg et développement des équipements culturels et de loisir.

Commune aux portes de l'agglomération de La Rochelle et du littoral atlantique, la commune est très dynamique démographiquement et entend développer des commodités pour sa population.
Le projet consiste ainsi à acquérir un ilot bâti pour développer un complexe culturel et de loisir.
MONTANT : 600 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que cette opération va permettre de renforcer l'attractivité du centre-bourg. La commune maitrise d'ores et déjà une bonne partie des fonciers convoités. La maire souhaite ainsi maitriser la totalité de l'ilot et sollicite l'EPF pour accompagner sa réflexion de revitalisation de son centre-bourg pour que des projets aboutissent rapidement.

i) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Montpon-Ménestérol, la Communauté de Communes Isle-Double-Landais (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg.
Intervention sur un îlot très dégradé du centre-bourg afin de restructurer son tissu urbain et de développer l'offre de logements neufs dans le centre-ancien. Le projet prévoit aussi l'implantation de nouveaux commerces.
MONTANT : 1 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que les Etablissement Publics de Coopération Intercommunale sont très dynamiques en Dordogne.
De nombreuses sollicitations ont été formulées à l'EPF, notamment sur des interventions en renouvellement urbain, comme par exemple ici en bord de rivière sur des acquisitions de petites maisons, ou sur des acquittions de vieux immeubles des années 70 sur une belle place de village.
Il est néanmoins important de garder un point de vigilance sur l'équilibre économique de ces opérations (fort déficit) qui sera dans certains cas assez difficile. L'EPF prendra le temps d'analyser ces projets en amont avant de s'engager dans des acquisitions.
Une analyse sur l'attribution d'une minoration foncière sera également effectuée pour déterminer avec le Maire de la commune un équilibre financier viable. Les administrateurs souhaitent bénéficier rapidement d'une fiche préparée par les équipes.

j) Convention Opérationnelle entre la Communauté de Communes de l'Estuaire et la Commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde, (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Centralité de la Communauté de Communes, la Commune est très dynamique démographiquement, mais possède cependant un taux de logements vacants très élevé. Les collectivités souhaitent accompagner l'accès et l'aide au logement des plus démunis tout en reconquérant des logements vacants.
MONTANT : 50 000€
DURÉE : 3 ans

Monsieur GRALL explique que c'est une petite convention opérationnelle d'observation foncière (50 000€). La commune souhaite procéder progressivement et examiner son ensemble urbain plus précisément afin d'identifier le foncier qui est le plus pertinent à requalifier. En effet, la commune possède plusieurs dents creuses dans son centre bourgs ainsi qu'une vacance de logements supérieure à la moyenne. Le Maire souhaite donc procéder à une phase analytique de son territoire avant de s'engager financièrement d'une manière plus importante.

k) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Sainte-Foy-la-Grande (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Incluse dans l'aire urbaine de Bergerac, la Commune connait un taux de vacance particulièrement élevé et des problématiques de précarité et de mal logement. Le projet consiste à acquérir un ilot de six parcelles en centre-bourg pour désenclaver un monument du patrimoine architectural Foyen et développer une offre de logements, avec une part en logements sociaux.
MONTANT : 1 500 000€
DURÉE : 6 ans

Monsieur GRALL explique que la commune est exposée à une forte vacance résidentielle et commerciale. Pourtant la ville est chargée d'histoire et bénéficie d'une forte attractivité autour de son centre-ville. Un nombre important d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont été conduites sur le territoire sans pour autant avoir une réelle efficacité du fait de la certaine lourdeur de l'opération.
L'EPF s'attache à analyser l'ensemble des biens repérés. Un travail en collaboration avec « l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)» s'effectue afin d'approfondir les moyens d'intervention communs à utiliser sur le territoire ciblé.

l) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Latresne (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Première commune aux portes de la Métropole, la Commune, très dynamique démographiquement, souhaite intensifier son centre-bourg afin d'offrir aux nouveaux arrivants des logements adaptés, proches des services et commerces de proximité. Le projet consiste à acquérir deux fonciers en centre-bourg pour la création de 3 commerces en rez-de-chaussée et 2 appartements au 1er étage.
MONTANT : 600 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL explique que la commune se compose notamment de résidences de type bourgeoise. La commune a vu durant ces dernières années un grand nombre de nouveaux habitants s'installer ce qui a eu un effet accélérateur sur la consommation. Ce phénomène a eu pour conséquence d'accentuer la pression foncière sur la commune. De nombreuses dents creuses ont été repérées comme par exemple deux fonciers avec commerces en rez-de-chaussée et logements vacants aux étages, ou il est urgent d'intervenir.

m) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune Saint-Barthélemy-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Saint-Barthélemy-d'Agenais est une commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne. Elle souhaite continuer le la redynamisation de son centre-bourg. Le projet consiste en l'accueil de petits commerces, tout en donnant des possibilités de logement aux personnes voulant s'installer sur la commune (développement du logement social, et de l'accès à la propriété chez les primo accessibles)
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que les emprises foncières qui demandent une intervention sur cette convention ont été précisément définies en amont de l'extension du périmètre. La convention cadre signée a été l'une des premières sur le nouveau territoire de compétence de l'EPF. Ce phénomène a eu pour effet de rendre conséquent les ordres du jour en ce début d'année par l'approbation rapide de conventions opérationnelles.

n) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Castelnau-sur-Gupie, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de

Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Bénéficiant d'un emplacement privilégié à proximité de Marmande et La Réole, Castelnau-sur-Gupie est une commune rurale dynamique recensant en 2014 plus de 850 habitants.
La Commune souhaite développer un ilot fédérateur accueillant un marché, la création de logements est également projetée.
MONTANT : 400 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que le Maire souhaite développer un ilot fédérateur mais que les négociations sont très difficiles. La commune souhaite donc faire appel à l'EPF pour négocier et porter un réel projet de redynamisation du centre-bourgs.

o) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cocumont, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Située aux portes du département de la Gironde, Cocumont souhaite continuer voire même amplifier la dynamique amorcée sur son territoire. La commune entend donc privilégier le développement de son bourg, pour les habitants actuels mais également les nouveaux arrivants potentiels
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 4 ans
Projet 1 : Réaménagement du Bourg
Projet 2 : Création d'un village d'artisans

Monsieur GRALL explique que l'EPF va observer la dynamique urbaine du cœur de bourg ainsi que certains fonciers en périphérie. Les projets sont d'acquérir rapidement pour installer du commerce.

p) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Virazeil, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Retirée de l'ordre de jour (le maire agira sans l'EPF qui l'a appris le 02 mars 2018)

q) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Fauguerolles, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune rurale située entre Marmande et Tonneins, Fauguerolles souhaite poursuivre sa dynamique d'accueil de population. Dans la continuité des travaux entrepris d'aménagement de la traversée de bourg, elle souhaite agir sur une friche industrielle située en entrée de village, pouvant donner une image négative, et représentant un potentiel indéniable pour le développement du territoire.
MONTANT : 400 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que les maires sont souvent seuls face aux projets qu'ils souhaitent conduire. Dans ces situations, l'EPF agit véritablement en soutien et va appuyer les projets des communes. L'EPF souhaite agir sur ses nouveaux territoires de compétence de la même manière que sur les territoires historiques de Poitou-Charentes.

r) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Grateloup-Saint-Gayrand, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Petite commune rurale comptabilisant 440 personnes, Grateloup-Saint-Gayrand est actuellement engagée dans une démarche active de développement de son territoire. Elle envisage de mener une opération immobilière innovante dans le secteur. Elle mobilise l'EPF afin de mener des études sur le lieu opportun pour réaliser cette opération
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que la dynamique amorcée sur cette convention opérationnelle est d'engager une opération immobilière innovante, notamment sur de nouveaux bâtiments pour réduire les coûts de construction.

s) Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°CP 79-15-010 d'action foncière pour la création d'une offre de logements séniors entre la Commune de Coulon (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : Mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, et modification de la durée de la convention
SIGNATURE INITIALE : 26 juin 2015
MONTANT : 300 000€ (inchangé)
DURÉE : prorogation au 31 décembre 2021
PÉRIMÈTRES : Inchangés

t) Avenant n°1 à la convention projet n° CP 79-13-022 relative à la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la densification et à la requalification du centre-bourg entre la Commune de Saint-Jouin-de-Marnes, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, intégration de la convention projet avec la convention cadre, modification du périmètre de réalisation, modification de l'engagement financier et modification de la durée de la convention
SIGNATURE INITIALE : 21 mars 2014
MONTANT : 300 000 € -> 500 000 €
DURÉE : prorogation au 31 décembre 2021
PÉRIMÈTRES : Ajout d'un îlot en périmètre de réalisation auparavant en périmètre de veille dans la convention et ajout d'un périmètre d'études

Monsieur GRALL explique que cet avenant permet de prolonger la durée de cette ancienne convention ou peu d'acquisitions ont été faites.
Monsieur GRALL demande à Louis ANDRÉO (Directeur Territorial de l'EPF sur le Département des Deux-Sèvres) de préciser les acquisitions faites sur la commune.
Monsieur Louis ANDRÉO précise que deux acquisitions au Nord de la commune ont d'ores et déjà été faites.
Monsieur GRALL explique que cet avenant permet également d'augmenter le plafond d'acquisition afin de continuer à intervenir sur la commune. Pour information complète des membres du bureau, les cessions ne viennent pas se déduire de ce plafond.

u) Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du Centre-Bourg n°CCA 86-16-001 entre la Commune de Monts-Sur-Guesnes, la Communauté de Communes du Pays Loudunais (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Revitalisation du centre-bourg
Intégration du dispositif exceptionnel de différé de paiement afin de permettre la cession à la Commune

dans les meilleurs délais pour la réalisation du programme de logements sociaux et de remise sur le marché de commerces
SIGNATURE INITIALE : 20 octobre 2015
MONTANT : 450 000 € » inchangé
DURÉE : 31/08/2020 » inchangée
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique que l'avenant présenté décline l'ensemble des modalités de paiement et d'échelonnement pour qu'une maitrise du foncier soit effective. C'est avenant respecte strictement la décision prise au Conseil d'Administration du 13 décembre 2018. L'EPF poursuit la dynamique engagée sur le projet qui est actuellement très bien avancée, mais ce type d'intervention reste exceptionnel. L'EPF ne doit pas servir uniquement de banque.

v) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la mise en valeur patrimoniale du bourg entre la Commune d'Ingrandes-Sur-Vienne (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : La Commune souhaite engager une démarche de revitalisation de son centre-bourg.
Le projet consiste ainsi à acquérir trois fonciers en centre-bourg afin de développer une offre de logements adapté à l'arrivée de nouveaux arrivants
MONTANT : 1 000 000€
DURÉE : 5 ans
Périmètre de réalisation : Il s'agit de trois fonciers en centre-bourg

w) Convention Opérationnelle entre la Commune de Ligugé, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune dynamique située dans la première couronne de Grand Poitiers, Ligugé entend redynamiser son centre-bourg. Elle envisage de redynamiser et maintenir une offre de logements en centre bourg en réduisant les immeubles vacants et délabrés, mais également de maîtriser et conduire des opérations de logements ou commerciales à moyen terme
MONTANT : 1 000 000€
DURÉE : 5 ans
Périmètre de veille : Il s'agit du centre-bourg historique de la commune et de l'actuel EHPAD
Périmètre de réalisation : il s'agit de l'ilot à acquérir (dépendances du Château)

Monsieur GRALL explique que le foncier que l'EPF souhaite acquérir concerne un château familial en déshérence qui est constitué d'un grand nombre de dépendances. L'EPF est également sollicité pour analyser le potentiel de reconversion de l'EPHAD pour une acquisition rapide a envisagée.

Monsieur GRALL mentionne qu'il sera judicieux lors des prochaines séances en Bureau et Conseil d'Administration de rompre la numérotation des ordres du jour pour l'adapter à l'approbation en bloc des conventions.
Madame ROUEDE s'interroge sur la capacité de l'EPF à avoir une réelle visibilité sur les projets qui ont aboutis en termes de logements et de commerces. Est-il possible de chiffrer les réalisations concrètes de l'EPF ?
Monsieur GRALL indique qu'une analyse des stocks de l'EPF sera présentée lors du prochain bureau le 3 mai 2018 à Marmande. Cette analyse permettra de détailler précisément les opérations que l'EPF engage dans le secteur du logement et du commerce. Le but étant de faire un récapitulatif global du stock de l'EPF par destination. Ce tableau sera construit sur la base de celui qui est déjà envoyé à la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages en début d'année.
Madame ROUEDE souhaite que le Conseil d'Administration dispose de manière plus précise d'une information de suivi sur la répartition des conventions selon leurs destinations (logement, commerce, environnement).

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la typologie centres-bourgs.

Type : Logements

x) Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° CCA 16-16-033 « redynamisation économique et résidentielle du centre-historique d'Angoulême – Cœur d'Agglomération » avec la Commune d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Avenant retiré de l'ordre de jour.

y) Avenant n°1 à la convention d'adhésion projet n° 17-14-032 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la Ville de Saint Germain de Lusignan, la Communauté de la Haute Saintonge (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : Le présent avenant a pour objet :
- De modifier la durée de la convention, compte tenu de la difficulté des négociations (engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique)

SIGNATURE INITIALE : 15 juillet 2015
MONTANT : 150 000 € - Inchangé
DURÉE : 15/07/2018 au 31/12/2021
PÉRIMÈTRES : Inchangé

Monsieur GRALL explique que cette convention sera majoritairement axée sur la production de logements, mais qu'il n'est pas exclu qu'une partie mineure de la convention soit axée sur le volet commercial. C'est pour cette raison que cette convention a été classée dans la rubrique « logements » de l'ordre du jour.

Monsieur GRAU indique qu'il faudra être vigilant sur l'année 2020 qui est une année d'élection communale qui aura probablement comme conséquence de freiner les signatures des élus sur des conventions opérationnelles.
Monsieur GRALL indique que les équipes de l'EPF ont bien conscience de cette problématique et seront vigilant notamment sur les déclarations d'utilité publique.

z) Convention Opérationnelle d'action foncière pour une opération de logements en densification de l'urbanisation sur le secteur des cinq quartiers à Angoulins, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la Commune d'Angoulins-sur-Mer (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Densification de l'urbanisation
La collectivité souhaite mettre en place un projet de densification de l'urbanisation afin de répondre aux objectifs triennaux. De fait, une vaste emprise foncière de quatre hectares a été identifiée
MONTANT : 2 000 000 €
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention doit repasser en séance car la densité de l'opération a été modifiée. Le terrain visé est l'un des derniers terrains urbanisables en cœur de ville. La rédaction de la convention permet de laisser une marge de manœuvre lors de la construction de logements. Cette clause va permettre de temporiser le débat autour du projet dans un laps de temps de 4 à 5 ans.

Monsieur AUZOU découvre le caractère micro des opérations présentées. L'EPF s'est-il assuré que la signature de la commune a encore une valeur juridique du fait du transfert de compétences lié à la loi

NOTRE ? L'EPF doit s'assurer que la commune a encore la compétence sur le projet qu'elle signe. Il est important de savoir si les petites communes ont encore ces compétences.

Monsieur GRALL indique qu'une attention particulière est quotidiennement portée sur ces problématiques. Les compétences sont en outre plutôt claires. L'EPF s'attache néanmoins à vérifier lors de chaque signature de convention que la commune soit compétente sur le projet qu'elle va porter. Néanmoins une vigilance accrue sera portée sur la compétence commerciale des communes. Pour le moment, les maires n'ont vu aucun de leurs projets bloqués. Les compétences communales n'ont pas été complétement vidées.

aa) Convention Opérationnelle entre la Commune de Sarliac-sur-l'Isle, la Communauté d'Agglomération de Grand Périgueux (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Incluse dans l'aire urbaine de Périgueux, la Commune est très dynamique démographiquement et entend développer une nouvelle offre de logements proches des services de proximité.
Le projet consiste à acquérir deux fonciers en centre-bourg pour développer une offre de logements, avec une part en logements sociaux
MONTANT : 700 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention a pour but de développer une offre en logements dont une partie en social. Cette convention sera signée en partenariat avec l'Agglomération.

bb) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la Commune de Canéjan (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement de l'habitat
Permettre à la commune de densifier son tissu résidentiel afin d'éviter les extensions urbaines, mais aussi de rattraper son retard vis-à-vis des obligations de l'article 55 de loi SRU.
MONTANT : 2 000 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que cette convention opérationnelle a pour but de développer l'habitat. Une intervention en urgence est proposée sur des parcelles comprenant un vieux commerce maitrisé. L'urgence de cette acquisition est dû à la rareté du foncier visé, qui reste l'un des derniers terrains urbanisables de la commune.

cc) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements entre la Commune de Cadaujac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Située à la porte de la métropole Bordelaise, Cadaujac est une commune dynamique située dans le département de la Gironde, soumise à une forte pression foncière. Le projet consiste en la production de logements accessibles et diversifiés en densification et renouvellement urbain, en la production de logements locatifs sociaux et si possible de bâtiments publics.
MONTANT : 1 000 000
DURÉE : 6 ans
Périmètre de veille : il s'agit de l'ensemble du centre-bourg

Monsieur GRALL explique que la commune est soumise à une forte pression foncière. La parcelle à acquérir se trouve en centre-bourg. Le maire souhaite d'abord commencer par ce foncier prioritaire pour ensuite faire évoluer la convention avec la signature d'un avenant.

dd) Convention Opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Commune de Dévillac (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune de 132 habitants située à l'extrême Nord Est du Lot et Garonne : Elle est composée de 2 bourgs le long de la RD 225, l'un où se situe l'église, et l'autre plus récent autour de la maire et de la salle des fêtes. Souhaitant poursuivre son développement et accueillir de nouveaux ménages, la Collectivité envisage la réalisation d'une opération de production de terrains à bâtir qui réunirait les deux « bourgs ».
MONTANT : 50 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL indique que cette convention a pour but de développer une opération de logements entre les deux bourgs le long d'axes routiers.

Madame ROUEDE demande ce que va faire l'EPF le temps du portage du projet ?
Monsieur GRALL indique que l'EPF ne réalisera pas de gestion particulière sur l'activité agricole. L'EPF s'appuiera sur la SAFER. L'établissement souhaite appuyer le maire sur ce petit projet de logements.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la catégorie logements.

Type : Développement économique :

ee) Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères entre la Communauté de Communes d'Aunis Sud (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Développement économique et d'équipements publics dans le cadre du projet d'aménagement du pôle gare de Surgères. Bassin de vie situé à équidistance de Niort et La Rochelle, la collectivité dispose d'une bonne desserte en transport en commun (TER, TGV...) et entend mettre en valeur cet atout pour son développement. Le projet consiste ainsi à acquérir un site industriel vacant afin de le démolir et y aménager des espaces publics et du foncier économique.
MONTANT : 1 000 000€
DURÉE : 4 ans

Monsieur GRALL indique que cette convention va permettre la requalification d'un immense site industriel. C'est une opération ambitieuse qui permettra de remettre sur le marché un foncier stratégique bien placé. La Commune de Surgères bénéficie d'un pôle de développement économique remarquable et va bientôt bénéficier d'un arrêt TGV. La remise en état de ce foncier va donner des possibilités de développement à la commune pour améliorer son attractivité.

ff) Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Commune de Cercoux, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune de 1178 habitants
Revitalisation et développent économique du centre-bourg.
Acquisition d'une friche (ancienne charcuterie artisanale)
Réimplantation de commerces et d'une pépinière d'entreprises, circuits courts
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans

Monsieur GRALL explique que le but de cette convention est d'acquérir une charcuterie artisanale pour la transformer en une pépinière d'entreprises axées sur la production/consommation en circuit court.

Madame ROUEDE se demande si la commune va s'engager avec une garantie de rachat ?
Monsieur GRALL explique qu'il y a bien une garantie de rachat à la charge de la commune mais aussi de la Communauté de Communes.
Monsieur LANDES (Directeur Territorial de l'EPF) explique que le seuil financier n'est pas assez élevé pour atteindre la compétence de l'intercommunalité.
Monsieur GRALL souhaite que la garantie de rachat apparaisse dorénavant sur les présentations lors des Bureaux et Conseils d'Administration.

gg) Convention Opérationnelle pour le traitement de friches d'activité entre la Communauté d'Agglomération de Saintes, la Ville de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Territoire attractif de par sa qualité de vie, sa situation géographique et son dynamisme économique, la CDA de Saintes souhaite poursuivre le développement de l'économie résidentielle, et soutenir plus particulièrement l'économie productive. Le projet consiste en l'engagement d'une démarche de réutilisation et de production de foncier pour l'activité économique sur le long terme, adaptée aux capacités d'absorption du marché.
MONTANT : 4 000 000€
DURÉE : 5 ans
Périmètre d'études: il s'agit du périmètre sur lequel la Commune souhaite mener des études, avec assistance de l'EPF.

Monsieur GRALL explique que le souhait de la commune est de lancer des études en partenariat avec l'Agglomération pour identifier les perspectives de reconversions. La commune souhaite travailler avec la Communauté d'Agglomération pour engager un projet sur une sortie de foncier qui est bloqué depuis 4 ans. Il faut néanmoins rester attentif au portage de l'EPF avant l'acquisition (insertion d'une clause dans la convention). La répartition des rôles sur ce projet reste encore floue entre les deux collectivités.

hh) Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement économique entre la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde, et Haut Pays Marchois, (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET
Développement économique. La collectivité souhaite dynamiser l'activité économique sur son territoire par une opération de réinvestissement d'un bâtiment d'activité vacant ayant vocation à accueillir une nouvelle activité
MONTANT : 400 000 €
DURÉE : 5 ans
Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au bien de l'entreprise placée en liquidation judiciaire et à acquérir.

Monsieur GRALL explique que le bâtiment accueillait une entreprise qui a été placée en liquidation judiciaire. La commune et la Communauté de Communes souhaitent y installer une nouvelle activité pour éviter que ce foncier devienne une friche. La commune est d'ailleurs en contact avec plusieurs entreprises qui souhaitent déjà s'implanter sur le site.

ii) Convention Opérationnelle entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Convention retirée de l'ordre de jour. L'EPF n'a pas obtenu assez de retours de la collectivité sur la proposition de convention faite. La convention devrait être stabilisée pour une présentation lors du bureau du 3 mai à Marmande.

jj) Avenant n°1 à la convention projet n° 79-13-010 relative à la maîtrise foncière des emprises de « Groies-Perron » et de « Baussais 2 » entre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvres (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, et modification de la durée de la convention
SIGNATURE INITIALE : 1er juillet 2013
MONTANT : 1 800 000€ (inchangé)
DURÉE : prorogation au 31 décembre 2021
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique qu'une étroite collaboration et négociation avec la SAFER seront mises en place pour mettre en œuvre la DUP sur cette convention atypique. En effet, il faut que l'EPF prenne position et fixe une doctrine sur ce type de convention à travers l'élaboration de son nouveau PPI. Ceux sont donc les élus qui fixeront les axes prioritaires dans ce nouveau document.
Madame ROUEDE demande plus de détails sur le projet.
Monsieur GRALL explique que c'est un projet de développement de zone économique à côté d'un échangeur d'autoroute.
Plusieurs sujets importants seront à évoquer lors de la concertation pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018/2022 de l'EPFNA. En effet, plusieurs collectivités notamment en Corrèze et Dordogne souhaitent continuer d'avancer sur des anciens projets qui ont rencontrés des obstacles d'ordre fonciers. L'EPF doit donc agir en transition sur ces projets communaux contrairement à ce qui était réalisé sur les territoires historiques de la région Poitou-Charentes. Il existe des enjeux spécifiques sur chaque territoire. Le développement économique prendra plus ou moins une place importante dans le document final (PPI). Ceux sont les orientations des élus qui identifieront si le développement économique sera un axe majeur du futur PPI.

Madame ROUEDE insiste sur le travail qui doit être effectué en amont afin de cadrer les objectifs des projets pour qu'ils correspondent aux orientations du nouveau PPI.
Au niveau de la Région, un travail de fond est porté sur le sujet de l'étalement urbain et commercial. Des préconisations seront rendues au vu de ce travail.
La rédaction du nouveau PPI doit permettre de répondre de façon adaptée aux attentes de l'ensemble des collectivités territoriales du nouveau territoire de compétence de l'EPFNA. Il faut que ce document englobe l'ensemble des perspectives et priorités des collectivités afin d'orienter l'EPF dans ses futures acquisitions.
Madame ROUEDE souhaite créer un groupe de travail resserré comprenant les membres du Conseil d'Administration pour réfléchir aux orientations du prochain PPI qui rentrera en vigueur en septembre prochain. Ce groupe exprimera la voie des administrateurs de l'EPF afin de répondre aux mieux aux attentes des élus du territoire.

Monsieur AUZOU se demande quelle est la plus-value que l'EPF peut apporter sur ce type de convention ?
Monsieur GRALL explique que l'EPF apporte son expertise sur les évaluations foncières par son expérience sur les phases de négociations pour obtenir les prix les plus bas. De plus, l'EPF ne se rémunère pas sur la négociation qu'elle engage du fait que l'établissement est financé par des deniers publics, contrairement à la SAFER qui facture ses services.
Monsieur AUZOU insiste sur le fait que le projet étudié concerne la construction d'un échangeur routier qui ne rentre pas forcement dans le champ d'intervention de l'EPF.
Monsieur GRALL laisse aux élus la réflexion concernant les orientations que l'EPF devra prendre pour ce type de projet afin de savoir si l'EPF peut réellement apporter une plus-value et être en mesure d'appuyer les collectivités sur ce type de projet.
Monsieur GRALL remercie l'intervention de Monsieur AUZOU et sollicite la vigilance de ses équipes sur ce point particulier.
Madame ROUEDE souhaite que l'EPF présente un panel de ces types d'interventions qui posent question lors d'une des prochaines séances plénières de l'EPF.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la typologie développement économique.

Type : Requalification de friches, d'îlots :

kk) Avenant n°3 à la convention projet n° 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent/Taracole » sur les territoires des communes de la Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant entre la Communauté de Communes de Rochefoucauld Porte du Périgord, la Commune de Saint-Projet-Saint-Constant, la Commune de Rochefoucauld (16) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent / Taracole ». Prolongation de la durée de la convention afin de permettre l'acquisition foncière d'une deuxième propriété et la réalisation de travaux de déconstruction et de dépollution.
SIGNATURE INITIALE : 28 mars 2012
MONTANT : 4 000 000€ » inchangé
DURÉE : 31/07/2018 » 31/12/2020
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique que le projet porte sur une immense friche industrielle liée à l'activité du textile. La majorité des fonciers de la friche sont soit en liquidation, soit pollué ou fermé. Une négociation qui s'est avérée compliquée a été engagée. Le projet se compose de deux immenses sites industriels, d'une PME au Nord qui souhaite développer rapidement son activité basée sur le textile, l'automobile et l'aéronautique.
L'EPF va débuter la démolition de plusieurs bâtiments au Nord du site. La validation du marché a été faite en commission des marchés avant ce bureau. Cet avenant est nécessaire afin de prolonger la durée de la convention dans la perspective de mener à bien les travaux de démolition et de dépollution sur le site et de céder le foncier à la Communauté de Communes d'ici 2020. Ce projet est l'un des plus emblématiques de l'EPF.
Si la requalification du site était prise en charge par la Communauté de Communes le montant s'élèverait à près de 16 millions d'euros. Ce projet pourra en partie être financé par l'ancien Contrat de Plan Etat-Région (CPER).
La finalisation de ce projet permettra de redynamiser économiquement une partie du territoire de la Charente.

ll) Convention Opérationnelle la reconversion de friches et la production de logements entre la Commune de Lignan-de-Bordeaux (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

OBJET : Commune de 808 habitants. Deuxième couronne à l'Est de la Métropole bordelaise, rive droite. Projet de densification et création de logements accessibles
MONTANT : 500 000€
DURÉE : 5 ans
Implantation d'un programme de logements en reconversion d'une friche

Monsieur GRALL indique que l'équilibre économique du projet s'est naturellement imposé.

mm) Avenant n°1 à la convention projet multisite n° CP 79-14-006 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la réhabilitation du centre historique de la Ville et du Secteur Gare entre la Ville de Parthenay (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine *(durée)*

OBJET : Réhabilitation du secteur gare et du centre historique. Prolongation de la durée de la convention afin de permettre l'acquisition d'une propriété sur le secteur de la gare et la réalisation des travaux de

démolition.
SIGNATURE INITIALE : 31 juillet 2014
MONTANT : 1 000 000€ inchangé
DURÉE : 31/07/2018 au 31/12/2020
PÉRIMÈTRES : Inchangés

Monsieur GRALL explique que c'est une ancienne convention de l'EPF Poitou-Charentes. Les travaux de démolition débuteront dans 6 mois. Une fois terminés, la cession du foncier à la commune s'effectuera.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de l'ensemble des conventions opérationnelles et avenants concernant la typologie requalification de friches, d'îlots.

4. Approbation de convention partenariale

a) Convention partenariale entre le Conseil Départemental de la Gironde (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Département de la Gironde constate une augmentation de sa population de 19 000 habitants par an.
L'un des principaux objectifs de la Gironde est de diminuer de 50% sa consommation foncière à horizon 2030
La Gironde constate également un phénomène accru des périurbanisations :
- Aux abords de l'ensemble des agglomérations girondines
- Le long des principaux axes de communication (A10, A 63, A62, A89)

Le Département voit apparaitre un phénomène de désaffection de centres anciens au profit des périphéries.

Plusieurs axes d'interventions ont été identifiés
- Développement et la diversification de l'offre d'habitat
- La dynamisation des centres- bourgs et la revitalisation des centres-anciens dégradés
- Le développement économique et touristique
- La lutte contre la spéculation foncière
- La préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'anticipation du recul du trait de côte

Monsieur GRALL explique que cette convention partenariale avec le Département de la Gironde n'est que le début d'autres signatures avec les villes anciennes de Gironde. Des programmes partenariaux seront ainsi crées avec certaines de ces communes.
Cette convention définit les enjeux fonciers majeurs connus sur le Département de la Gironde, comme la maitrise foncière pour lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier, lutter contre la dégradation des centres anciens, préserver les espaces naturels et agricoles… Le Département est devenu délégataire des aides à la pierre depuis 2014, cette délégation est aussi un outil de plus dans le partenariat passé entre l'EPFNA et le Département de la Gironde.
Ce partenariat permettra d'expérimenter des dispositifs accélérés avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) sur certaines villes (Langon, Blaye…) dans le besoin tant en terme économique qu'en terme d'accession à du logement décent. Ce partenariat permettra d'identifier des axes d'interventions et des leviers d'actions et facilitera la mise en œuvre d'anciennes réflexions menées par le Département et la Région. Une des volontés affichées de cette collaboration est d'appuyer les petites collectivités de la Gironde qui sont dans le besoin.

Madame BOST indique que le Département de la Gironde a travaillé sur l'ensemble des enjeux fonciers de son territoire et que ce partenariat est réellement pertinent pour appréhender l'ensemble des problématiques locales. De grands défis sont à relever et le Département se réjouit que l'EPFNA soit présent sur son territoire pour lutter avec lui sur des enjeux primordiaux comme l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels, le développement économique… Une réflexion globale doit être

menée, mais une vision plus micro économique doit également voir le jour afin d'élaborer des stratégies par pôles d'équilibre et de centralité. La Département a défini des opérations d'intérêt Départementales de façon à générer un rayonnement économique sur un territoire plus large qu'une seul commune ou Intercommunalité.

Monsieur GRALL rappelle qu'une convention partenariale a été signée en février suite au Conseil d'Administration de décembre 2017 avec le Département du Lot-et-Garonne. Il sera également présenté lors du Conseil d'Administration de l'après-midi, une convention partenariale avec le Département de la Dordogne. D'autres conventions partenariales sont en cours de préparation pour les Départements de la Charente-Maritime, la Corrèze et la Creuse sur le même modèle que celui de Lot-et-Garonne. Des rencontres seront bientôt programmées avec les conseils départementaux.

Approbation à l'unanimité (sans opposition ni abstention) de la convention partenariale entre le conseil départemental de la Gironde et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

5. Examen préalable de la délibération relative aux minorations foncières (sous réserve)

Monsieur GRALL indique qu'un examen plus approfondi des minorations foncières sera effectué en Conseil d'Administration de l'après-midi.
Toutes les délibérations qui concernent les minorations foncières attribuées depuis 2014 sont portées à la connaissance des administrateurs afin de leur donner une parfaite information ainsi qu'une vision globale de l'outil utilisé depuis 4 ans.
Lors de l'adoption du budget de l'année 2018, l'enveloppe de minoration SRU a été déterminée. Pour rappel cette ligne spécifique est fléchée, c'est-à-dire qu'elle correspond à un budget affecté et bien précis. Cette année la ligne des pénalités SRU est plus conséquente que les années précédentes ce qui induit l'attribution d'une enveloppe de minoration plus élevée.

Monsieur VAURIAC déplore le manque de visibilité des tableaux projetés sur la présentation. Des supports papiers seraient clairement plus efficaces pour la projection de tableaux chiffrés.

6. Questions diverses

Monsieur AUZOU s'interroge sur la structure même des opérations sur lesquelles l'EPF intervient. En effet, le morcellement des interventions réalisées par l'EPF peut remettre en cause sa rapidité d'action. Une vigilance doit être mise en place sur les moyens qui seront utilisé sur le terrain. La Dordogne est constituée d'un nombre de communes importantes qui sont en manque de logements sociaux. De plus, il n'existe que deux organismes HLM sur le territoire dont un qui est en redressement judiciaire. La Loi ELAN est également une source d'inquiétude par rapport aux futurs projets qui pourront être engagés.
Monsieur AUZOU rappelle que les communes et Intercommunalités sont confrontées au PLU et au SCOOT. L'Etat reste vigilant quant au respect de ces documents et porte une réelle politique de régénération des zones commerciales existantes. La Ville de Périgueux a par exemple deux problématiques similaires à l'Est et à l'Ouest de son territoire. En effet, la ville souhaite requalifier ces zones économiques délaissées mais elles butent sur certains commerces comme par exemple des restaurants chinois qui perdurent dans ces zones d'activités. Les friches commerciales ne sont souvent pas complétement vidées de leurs activités.
Monsieur AUZOU s'interroge sur l'intervention de l'EPF sur ces types de problématiques alors qu'il ne peut réglementairement pas agir sur des baux commerciaux de commerces gênant la régénération de ces zones d'activités en perdition.

Madame ROUEDE explique que ces problématiques ont été au cœur de la réflexion engagée par l'EPF et le SGAR lors de la phase de préfiguration. Certains projets ont été préparés en avance par les collectivités, c'est pour cette raison que l'EPF présente un nombre conséquent de conventions depuis le début de son extension sur le territoire de Nouvelle-Aquitaine.
Madame ROUEDE souhaite que l'EPF réalise des tableaux de suivi en fonction de l'affectation des projets (commerce, habitat). Ceci afin d'obtenir une vision claire des projets qui ont la capacité d'être

réalisés. L'EPF à la volonté de continuer à intervenir sur des petites communes. L'effet de morcellement est compréhensif mais a déjà été pratiqué par l'EPF de Poitou-Charentes.
De plus, l'établissement est délégataire du droit de préemption de nouvelles communes soumises à la Loi SRU et les accompagne sur des projets de logements sociaux, ce qui a pour conséquence d'amplifier le nombre de convention passé en Conseil d'Administration.

Monsieur GRALL indique qu'une fiche technique sera présentée lors du prochain bureau de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette fiche portera sur les questions juridiques liées aux baux commerciaux.
L'EPF achète généralement les biens vides et attend que les commerces ferment. Des propositions seront donc faites au prochain bureau pour affiner cette réflexion.

Madame ROUEDE remercie les administrateurs membres du bureau de l'EPF et lève la séance.

Le 3/5/2018

Monsieur le Directeur Général de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Philippe GRALL

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-008

B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 86

Approbation du rapport relatif à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du ministère de la Cohésion des Territoires

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE la mobilisation de l'EPF sur les villes retenues selon les orientations présentées.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Le Préfet,

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du Ministère de la Cohésion des Territoires

Liste des communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Jacques MÉZARD, ministre de la Cohésion des Territoires, a annoncé ce 27 mars 2018 à Châtellerault (Vienne), les 222 villes retenues qui pourront bénéficier du Plan national « Action cœur de ville ».

18 de ces communes font parties du périmètre de compétence de l'EPF : Angoulême, Bergerac, Bressuire, Brive, Châtellerault, Cognac, Guéret, Libourne, Limoges, Marmande/Tonneins (candidature groupée), Niort, Périgueux, Poitiers, Rochefort, Saintes, Tulle et Villeneuve-sur-Lot.

L'EPF est d'ores et déjà mobilisé, par le biais de conventions d'action foncière en centre-ville, dans douze de ces communes, avec des résultats très concrets comme à Niort, Cognac, Châtellerault, Bressuire, ... Quatre autres conventions sont en préparation pour une signature courant 2018 : Limoges, Tulle, Brice, Villeneuve-sur-Lot.
En complément de cette action foncière, l'EPF pourra être signataire des Conventions Pluriannuelles « Action Cœur de ville » mises en place dans chacune des communes retenues, afin de poursuivre et d'approfondir son action en faveur des villes moyennes.

Par une instruction publiée lundi 16 avril 2018, le ministre de la Cohésion des Territoires a en effet précisé la procédure d'engagement du conventionnement pluriannuel avec les villes retenues et leur intercommunalité.

Il est toutefois rappelé que, conformément au souhait exprimé par le Conseil d'Administration du 7 mars 2018, d'autres formes d'appui possible aux communes non-retenues pourront être proposées par l'EPF et éventuellement par les partenaires du programme, dans le cadre des dispositifs de droit commun, mobilisés dans l'esprit d'une approche intégrée des différentes composantes des projets des collectivités.

Déploiement du plan national « Action Cœur de ville »

Le programme « Action cœur de ville » a été présenté le 14 décembre 2017 par le Premier Ministre à l'occasion de la deuxième Conférence nationale des territoires. Il s'agit d'une démarche pluriannuelle en faveur de la revitalisation des centres-villes des agglomérations de taille moyenne impliquant à titre principal l'Etat, la Caisse des dépôts et consignations, le

groupe Action Logement et l'Agence Nationale de l'Habitat, ainsi que d'autres agences et acteurs nationaux et locaux. D'autres acteurs publics et privés ont également été consultés. Dans ce cadre, l'EPF a été associé, au mois de janvier, à la pré-sélection des villes candidates, en rappelant au préfet l'appui apporté aux communes ayant conventionné avec lui dans cet objectif.

Les étapes de mise en œuvre de ce dispositif seront les suivantes :

- Confirmation de leur candidature par les maires et les présidents d'intercommunalité par un courrier adressé au préfet de département ;
- Mise en place d'un comité de projet, animé par un Directeur de projet désigné par la collectivité, associant, à l'échelle de chaque territoire retenu, la commune, l'intercommunalité, les services déconcentrés de l'Etat et les autres intervenants locaux. Au niveau régional, un comité régional d'engagement est prévu. Au plan national, le ministre présidera avec les partenaires du programme un comité de pilotage stratégique ;
- Conventionnement avec les communes bénéficiaires volontaires :
    - Chaque commune éligible et volontaire et l'intercommunalité dont elle est membre signent une convention-cadre pluriannuelle « Action cœur de ville » avec l'Etat, les partenaires nationaux du programme (la Caisse des dépôts et consignations, le groupe Action logement et l'Agence nationale de l'habitat), et, les cas échéant, avec des collectivités territoriales et des acteurs publics ou privés, à leur demande et en fonction des actions prévues. Elle délimite le périmètre au sein duquel des actions seront déployées. Un modèle de convention sera adressé aux territoires.
    - L'élaboration de la convention relève de la responsabilité de la commune et de son intercommunalité, sous la conduite du Directeur de projet, en association avec le référent départemental de l'Etat et les représentants des partenaires financiers.
    - Cette convention est signée pour une durée allant au moins jusqu'au 31 décembre 2022.
- Le mode opératoire a été modifié : bien que chaque municipalité ne soit pas au même stade de maturité pour mettre en œuvre de manière opérationnelle leur projet de revitalisation du centre-ville, une seule démarche, par phases successives, est engagée pour toutes les communes bénéficiaires, quel que soit leur état de préparation, et ce dès le mois d'avril. Il se déroule en trois étapes :
    - Phase de préparation, d'avril à septembre 2018
    - Phase d'initialisation, d'une durée de 1 à 18 mois
    - Phase de déploiement, qui dure jusqu'au terme de la convention
- Crédits dédiés au programme : Les crédits dédiés à ce programme, d'ingénierie/fonctionnement et essentiellement d'investissement, ont été identifiés pour

être engagés par les partenaires pendant cinq ans, soit jusqu'à la fin de l'année 2022. Les communes et intercommunalités engagées dans la démarche devront donc établir un plan d'actions permettant de recourir à ces crédits pendant cette période.

- En parallèle du conventionnement, recueil de la liste des actions pouvant être mises en œuvre et bénéficier d'un co-financement de l'Etat dès 2018
- Publication d'un guide du programme Action Cœur de Ville et mise en place par le CGET d'un centre de ressource dédié
- Premier bilan de la phase d'installation du dispositif, prévu cet été, à l'occasion d'une réunion associant les maires et les présidents d'intercommunalités éligibles

La démarche d'intervention de l'EPF dans le cadre de ce plan national

Dans la poursuite de son investissement en faveur de la revitalisation des centres-villes, l'EPF se mobilisera fortement dans le cadre de ce dispositif aux côtés des villes retenues pour engager une politique foncière active principalement en faveur de la production de logement, de la redynamisation commerciale ou de développement économique des cœurs de ville.

Cette mobilisation se traduira par la signature, par l'EPF, de la convention « Action Cœur de ville » avec les communes lauréates, l'Etat et les partenaires (CDC, Action Logement, ANAH, ...). Par anticipation, des conventions ont été signées avec la CDC et Action Logement, afin de permettre une prise rapide d'habitude de travail en commun, pour détecter et apporter un appui conjoint et concerté aux projets entrant dans le champ de compétence du dispositif.

Pièces jointes :

- Délibération du point 10 du 7 mars 2018,
- Dossier de presse – annonce du dispositif Action Cœur de Ville – 14 décembre 2017
- Dossier de presse – candidatures sélectionnées – 27 mars 2018
- Instruction du gouvernement relative au programme Cœur de Ville – 16 avril 2018
- Guide de mise en place du plan Action Cœur de ville – avril 2018

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du Ministère de la Cohésion des Territoires

Principes d'action de l'EPF sur les centres-villes des villes moyennes

Dans le cadre des axes du PPI 2014-2018 en faveur de la mobilisation de l'EPF auprès des villes moyennes, l'EPF avait appuyé les communes candidates à l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs » en 2014 et a poursuivi dans la foulée jusqu'actuellement en 2018 des interventions en études, puis intervention opérationnelle foncière sur les communes qui l'ont souhaité.

Le plan nationale « Action Cœur de Ville » lancé par le Ministre de la Cohésion des Territoires le 15 décembre 2017 sollicitant des candidatures de villes moyennes pour des actions en centre-ville, il est prévu qu'Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Anah, l'Etat et l'EPF participent à une convention ORT opérationnelle d'appui aux villes retenues.

Il est en conséquence proposé aux administrateurs de prendre connaissance de cette action, de vérifier qu'elle est conforme au PPI et donc qu'elle peut être éligible à un appui des villes candidates, d'une part, et des villes retenues, d'autre part.

L'action de l'EPF en faveur des centralités de villes moyennes

Dans le cadre du PPI 2014-2018, l'EPF est très fortement mobilisé dans l'appui aux villes moyennes pour la revitalisation de leur centre-ville, en mobilisant des outils et moyens importants et adaptés pour permettre la concrétisation d'actions de reconstruction de la ville sur la ville.

En effet, dans le cadre de la préparation des candidatures à l'AMI Centres-bourgs du Gouvernement Ayrault en 2014, l'EPF a accompagné l'ensemble des collectivités candidates tant en matière d'études afin d'amplifier le volet foncier et opérationnel, qu'en termes d'acquisition foncière en centre ancien (Saint-Maixent, Montmorillon, Barbezieux, ...). L'occasion de cet AMI, l'EPF a concrétisé et prolongé une réflexion et une action dès 2014 sur la revitalisation du foncier commercial des centres anciens dans les villes moyennes de Thouars, Loudun, Cognac, Parthenay, Saintes et St Jean d'Angely notamment, mais également très rapidement ensuite dans d'autres villes, y compris des centres-bourgs.

La dévitalisation des cœurs de villes moyennes, confrontées à une fragilisation de leur attractivité commerciale, résidentielle et économique, apparaît endémique désormais et fait l'objet d'une prise de conscience importante au niveau politique et médiatique. Au-delà de la vacance dans le parc de logement traditionnellement analysée, la vacance commerciale constitue la manifestation la plus visible de ce phénomène de dévitalisation. Elle concerne tout particulièrement les villes moyennes de Nouvelle-Aquitaine : parmi les 25 cœurs de ville moyenne qui concentrent, en France, plus de 15% locaux vacants, 6 sont situés dans la région, dont 5 dans le périmètre de l'EPFNA (Châtellerault, Libourne, Marmande, Villeneuve-sur-Lot et Guéret) (Source : Fédération Procos). Au-delà de la perte

d'attractivité commerciale, ce phénomène traduit une spirale de déprise qui risque d'entrainer le territoire dans son ensemble, périphérie comprise. Pour recréer des conditions de marché favorables en centre-ville, il est donc nécessaire d'agir sur tous les leviers : habitat, emploi, cadre de vie, commerce, tourisme, équipements, accessibilité, … Dans un contexte problématique territorial accru et la difficulté de conduire une action structurelle efficace, la coordination et la mise en cohérence des moyens permettront de renforcer une efficacité des dispositifs mobilisés.

Ainsi, l'intervention de l'EPF en centre-ville de Niort, en coordination avec la stratégie mise en place par la Ville, portant sur la maîtrise et la valorisation de la Galerie du Donjon, a démontré l'efficacité et son caractère optimal de l'outil foncier pour la revitalisation d'un cœur de ville moyenne. En effet, la résorption de cette friche et l'installation d'un magasin H&M ont fortement contribué à renforcer la dynamique commerciale du centre-ville, qui se traduit aujourd'hui par d'autres perspectives d'installations d'enseignes nationales, notamment par le biais d'une nouvelle intervention foncière sur la galerie Victor-Hugo.

Les projets en cours à Angoulême, Barbezieux, Cognac, Thouars, Saint-Maixent tendent à montrer qu'une approche foncière par îlots à restructurer, mise en œuvre dans le cadre d'une stratégie localisée intégrant l'ensemble des composantes de l'urbain (logements au travers d'une OPAH notamment, économie, déplacements, flux, dynamique commerciale…) peut apporter des résultats très concrets, s'ils sont bien ciblés et adaptés au marché.

Avec l'extension du territoire de compétence de l'EPF, les signatures de conventions portant sur la valorisation du foncier commercial et résidentiel en cœur de ville deviennent encore plus importantes, par la signature de conventions cadre, en cours de déclinaison opérationnelle sur des agglomérations comme Limoges, Périgueux, Bergerac, Guéret, Marmande, La Souterraine, … La dynamique mise en place sur le Poitou-Charentes peut ainsi être dupliquée et mutualisée sur l'ensemble des 10 départements.

Dans le même but, une convention d'objectifs a été signée le 8 février 2018 entre l'EPF et le Département du Lot et Garonne, ciblant principalement la revitalisation des centres anciens et d'une réseau de centres-bourgs, pôles d'appui, et la mise en commun des moyens techniques et financiers pour accélérer la dynamique mise en place par les collectivités avec le Département. Une démarche similaire sera proposée autant que possible en Dordogne, en Gironde, en Creuse, voire en Corrèze.

Le plan national « Action Cœur de ville »

Le Gouvernement a annoncé le 15 décembre dernier l'engagement du programme « Action Cœur de ville », démarche partenariale en faveur des villes moyennes.

Les centres villes, dans leur grande diversité, ont tous en commun de porter l'identité de leur territoire. Les évolutions qu'on y observe depuis quelques années sont parfois spectaculaires, tout particulièrement sur le plan du commerce, de l'habitat et de la précarisation de la population. Pour permettre à ces villes de retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme à leurs centres, le Gouvernement a décidé de lancer un plan en faveur des villes de rayonnement régional.

Ce plan a pour objectif de s'attaquer dans la durée aux dysfonctionnements auxquels sont confrontés ces territoires dans tous les domaines : l'habitat, le commerce, la création d'emplois, mais aussi les transports et la mobilité, l'offre éducative, culturelle et sportive, la qualité des sites d'enseignement, le développement des usages des outils numériques…

Le dispositif Action Cœur de ville mobilise plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah.

Les EPF sont identifiés comme des partenaires complémentaires importants dans cette démarche inédite dans des territoires « détendus » et ruraux.

Le soutien de l'État se formaliserait, selon les éléments de la circulaire du 10 janvier 2018, par un contrat cadre qui engagera la commune, son intercommunalité et les partenaires du plan. Le contrat intègrera toutes les démarches en cours d'élaboration. Il devra répondre de façon concrète aux enjeux locaux et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

La démarche d'accompagnement proposée donnera lieu à la signature d'un contrat spécifique et à la mise en œuvre d'une Opération de revitalisation territoriale (ORT). L'Etat, la Caisse des Dépôts, Action Logement, l'EPF et l'ANAH en seront signataires avec la commune et l'EPCI auquel elle appartient. Ce programme permettrait aux communes retenues de bénéficier, pour la revitalisation de leur centralité, d'un accompagnement à trois niveaux :

- Des moyens pour renforcer leurs équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée
- Des conditions plus incitatives pour financer les projets et un accès simplifié aux financements
- Un accompagnement pour concevoir et mettre en œuvre des initiatives innovantes en matière d'habitat, de déplacement, de solutions numériques et de développement durable.

Le plan ne prévoit ni liste de villes fixée au niveau central, ni seuil démographique minimal. Le plan s'adresse aux Maires et Présidents d'Intercommunalités, qui exprimeront leur intérêt à intégrer le plan, en accord avec l'intercommunalité. Un périmètre d'intervention en centre-ville sera défini collectivement pour la mise en œuvre des actions de revitalisation.

Les villes et intercommunalités dont le projet est abouti contractualiseraient dès 2018. Celles dont le projet est en cours d'élaboration établiraient un protocole de préfiguration du contrat en 2018, pour une contractualisation en 2019 ou 2020 selon leur degré d'avancement.

Sur le territoire de compétence de l'EPF, une vingtaine de collectivités auraient manifesté aux Préfets leur intérêt de bénéficier de ce dispositif en s'appuyant sur les villes qui ont sollicité l'EPF, dont Angoulême, Bergerac, Châtellerault, Cognac, Guéret, Libourne, Limoges, Marmande/Tonneins, Périgueux, Sainte-Livrade, Saintes, Saint-Jean d'Angely, La Réole notamment. Le Préfet de Région a adressé au Ministre le 15 février une liste de collectivités candidates. Elles ont été hiérarchisées par le Préfets de département. Le Ministre doit annoncer des mesures à l'horizon du 15 mars 2018.

<u>La démarche d'intervention de l'EPF dans le cadre de ce plan national</u>

Dans la poursuite de son investissement en faveur de la revitalisation des centres-villes, il est proposé aux administrateurs de valider que l'EPF se mobilisera fortement dans le cadre de l'ORT aux côtés des villes candidates pour engager une politique foncière active principalement en faveur de la production de logement, de la redynamisation commerciale ou de développement économique des cœurs de ville.

Cette mobilisation pourra se traduire par la signature, par l'EPF, de la convention « ORT » avec les communes lauréates, l'Etat et leurs partenaires (CDC, Action Logement, ANAH, ...)

Dans le cadre de conventions et de la convention d'ORT, l'EPF pourra mettre à disposition des communes retenues son ingénierie foncière, ainsi que son expertise développée depuis début 2014 en matière d'intervention en faveur des centres anciens et de leur attractivité commerciale et résidentielle :

- Un accompagnement dans la définition d'une stratégie foncière. L'EPF pourra proposer lorsque cela est nécessaire un repérage de fonciers stratégiques pour la mise en œuvre du projet de

revitalisation, particulièrement pour la résorption de friches, l'adaptation et le développement de l'offre résidentielle et commerciale en cœur de ville. Les communes candidates présentent, en la matière, un niveau d'avancement très divers dans la définition de leur stratégie foncière. Certaines ont d'ores et déjà ciblé des interventions à mener court terme, et sollicité l'EPF au travers d'une convention opérationnelle, d'autres ont encore besoin de prioriser les cibles d'interventions, et pourraient justifier le lancement d'une étude pour identifier les immeubles les plus stratégiques à traiter en priorité.

- La réalisation d'études qui permettraient de préciser la faisabilité opérationnelle et financière d'un projet de revalorisation de friches ou de biens. A titre d'exemple, des études ont ainsi été réalisées sur le centre-ville de petites villes/ villes moyennes due Poitou-Charentes (Loudun, Thouars, Saint-Maixent, Cognac, Saintes, Saint-Jean-d'Angely). Elles ont permis de vérifier le potentiel de chaque site pour l'accueil d'activités commerciales et de définir des scénarios de programmation, permettant leur affectation à des activités commerciales ou culturelles en rez-de-chaussée et des logements aux étages. Ces études sont également pertinentes pour préciser les conditions de mobilisation d'un opérateur et préparer les consultations ou lancements d'appels à manifestation d'intérêt.

- L'intervention foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…), le portage foncier, la réalisation de travaux notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires, la consultation d'opérateurs et la revente des biens acquis. Pour accroitre l'efficacité des moyens mobilisés dans le cadre de l'ORT, il est en effet déterminant d'agir rapidement et de manière très concrète sur les emplacements stratégiques (places, rues marchandes principales, angle de rues) pour donner à voir le potentiel de ces centres-villes et enclencher une spirale positive de requalification. Dans le même objectif, une occupation temporaire des biens acquis sera encouragée à chaque fois que cela est nécessaire (décalage dans le lancement des travaux de valorisation ou de démolition) et possible, par une activité commerciale, associative ou culturelle.

A la demande de plusieurs villes et agglomérations, il est proposé que l'EPF mettre en place sur son territoire un réseau de villes moyennes, réunissant élus et techniciens des villes qu'il accompagne, afin de permettre le partage et la capitalisation des expériences engagées en matière de valorisation du foncier commercial à l'échelle de son périmètre d'intervention. Ce réseau pourrait, si les administrateurs le validaient, également permettre d'associer ponctuellement d'autres partenaires publics ou privés (dont l'Institut pour la Ville et le Commerce ou l'Assemblée des Communautés de France) pour des apports techniques et une meilleure connaissance du marché.

En parallèle, l'EPF va signer une convention avec la Caisse des Dépôts et avec Action Logement pour préciser et mobiliser conjointement et immédiatement des leviers permettant d'apporter un appui opérationnel et coordonné aux collectivités concernées par ce plan national. Cela permettra de proposer aux Préfets des leviers efficaces immédiatement.

Pièces jointes :

Délibération du point 6 du 13 décembre 2017, du point 7 du 13 mai 2016, du point 10c du 23 septembre 2014

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-

Approbation du rapport relatif à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du ministère de la Cohésion des Territoires

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- PREND ACTE du rapport relatif à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » du ministère de la Cohésion des Territoires

- APPROUVE les modalités d'intervention de l'EPF dans le cadre de ce plan national

- DECIDE que l'EPF pourra être signataire des conventions d'ORT qui seront examinées en Conseil d'Administration ou en Bureau du fait de sa délégation

- DECIDE que l'EPF pourra appuyer, au travers de ces conventions, la définition d'une stratégie d'intervention foncière en cœur de ville, par la réalisation d'études, l'intervention foncière, la valorisation des biens acquis, et la mobilisation du réseau local des acteurs publics et privés.
- VALIDE les propositions, notamment l'animation d'un réseau de villes moyennes et petites villes

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

PT3- Information relative aux Orientations Stratégiques de l'Etat (OSE)-

ANNEXE 1

LES ORIENTATIONS POUR L'EPF NOUVELLE-AQUITAINE

1 – Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement et à la requalification du parc existant

Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs

La région Nouvelle-Aquitaine a vu sa population progresser de 0,6 % par an entre 2008 et 2013, c'est- à-dire plus vite que sur l'ensemble du territoire national (+0,5 %). En particulier, la métropole bordelaise et le littoral sont très attractifs.

Cette attractivité se traduit par un important besoin en logements nouveaux, notamment de logements sociaux. L'analyse quantitative territorialisée des besoins en logements, menée par la DREAL en 2017, fait état d'un besoin de développement de l'offre nouvelle compris entre 46 000 et 51 000 logements par an sur la région, dont entre 14 000 et 16 000 logements de qualité à loyer abordable. Sur le territoire d'intervention de l'EPF, le besoin annuel est estimé à environ 36 400 logements, dont environ 10 900 logements de qualité à loyer abordable.

La contribution de l'EPF Nouvelle-Aquitaine à la production d'offre nouvelle devra viser un objectif de **12 000** logements sur 5 ans, tout particulièrement dans les zones de fortes tensions. L'objectif est d'atteindre en dernière année de PPI **3 000** équivalents logements pour les acquisitions. L'EPF contribuera au développement de l'offre de logement abordable dans les zones tendues comme périurbaines et rurales.

Il convient de concilier ces objectifs quantitatifs avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain, ainsi qu'avec la volonté de développer l'habitat à proximité des pôles d'activités et de développement économique et dans des secteurs bien équipés en termes de transport notamment.

En termes d'intervention sur le parc existant, l'EPF veillera également à appuyer les collectivités locales et services de l'Etat dans les éventuelles opérations de redressement ou de recyclage des copropriétés en difficultés

Développer l'offre de logements sociaux

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine doit poursuivre son action en faveur de l'augmentation de l'offre de logements sociaux. L'EPF devra viser un niveau d'acquisitions foncières sur 5 ans correspondant à la production d'au moins **3 200** logements sociaux – soit en moyenne 27% de logements sociaux par rapport à l'objectif global de production de logements. En dernière année du PPI, l'objectif à atteindre sera donc de 800 logements sociaux.

L'intervention de l'EPF est sollicitée de façon prioritaire dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU et présentant un déficit en logements sociaux. Dans ces communes, l'EPF veillera à proposer son appui afin d'accompagner au mieux les collectivités à atteindre leurs objectifs réglementaires et les conventions avec ces collectivités tendront, dans la mesure du possible, vers un minimum de 30 à 35 % de logements sociaux dans les opérations futures.

Ces objectifs conduiront l'établissement à développer la couverture conventionnelle des communes concernées, en particulier celles ayant fait l'objet d'un constat de carence en 2017. L'EPF interviendra aussi dans les communes carencées déjà conventionnées, sur de nouveaux secteurs. Dans les communes carencées, l'EPF interviendra notamment en exerçant le droit de préemption urbain, par délégation du préfet. Les modalités d'intervention de l'EPF en communes carencées seront précisées dans une convention régionale établie avec les services de l'État.

Outre ces interventions sur les communes déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, l'EPF devra contribuer à la production de logements sociaux prioritairement sur les secteurs les plus tendus du territoire d'intervention de l'EPF, à savoir la zone littorale, le territoire métropolitain ainsi que sur les agglomérations structurantes.

De façon plus générale, dans toutes ses interventions, l'EPF veillera à ce qu'une part de logement social soit intégrée – autant que possible - dans le futur programme d'aménagement. Pour décliner cet objectif, le PPI pourra prévoir de fixer des seuils de logements locatifs sociaux par opération en tenant compte du rythme de construction de logements locatifs sociaux dans la commune concernée et de l'effort à réaliser afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi et les programmes locaux de l'habitat. L'EPF veillera à ce que la part de logements très sociaux prévue dans les programmes soit cohérente avec les besoins du territoire : à ce titre, la part de PLAI dans les logements sociaux des programmes devra dès que possible être supérieur à 35% (logements PLAI/logements PLAI+PLUS dans l'opération). Il mettra en œuvre au besoin les dispositifs adaptés de minoration foncière pour permettre d'atteindre cet objectif. En zone périurbaine ou rurale, le développement d'une offre de logements abordable dans les centralités, compétitive avec les programmes en extension, sera une priorité.

2 – Conforter le rôle structurant des villes et des centres-bourgs et contribuer à leur revitalisation et à leur requalification

L'armature urbaine de la région Nouvelle-Aquitaine est un support important du dynamisme des territoires urbains comme ruraux. En effet, comme le montre la carte figurant ci-après, l'armature urbaine régionale est bien hiérarchisée, selon 4 niveaux d'importance, et bien structurée autour d'une cinquantaine de centralités (une quarantaine sur le territoire d'intervention de l'EPF). De l'agglomération bordelaise, de niveau supra-régional, aux 25 villes qui répondent aux besoins quotidiens à un niveau infra-départemental, ces territoires représentent des centralités structurantes qui cumulent, à la fois, fonctions de centralité et de polarisation. Ainsi, ils concentrent les fonctions urbaines, la population, les emplois, les logements, les équipements et les services.

L'action de l'EPF doit appuyer la consolidation de cette armature urbaine, à ses différents niveaux de polarité.

La métropole bordelaise joue un rôle majeur dans la région par la diversité et le haut niveau de ses fonctions. Son rayonnement dépasse l'échelle régionale. Sur son territoire, l'EPF interviendra en faveur de l'habitat et du développement économique. Il apportera en particulier son soutien à l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, en matière de portage foncier L'EPF interviendra donc en appui à l'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux-Euratlantique, responsable de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. L'intervention de l'EPF au profit des opérations portées par l'EPA nécessitera d'assurer des portages de moyen et long termes, qui doivent être anticipés dans le PPI de l'établissement.

L'EPF interviendra également dans les autres agglomérations structurantes à l'échelle régionale dont certaines connaissent des difficultés, au plan démographique comme au plan économique. Sur ces territoires, l'EPF Nouvelle-Aquitaine doit poursuivre ses interventions dans le domaine du renouvellement urbain d'espaces bâtis, dans des secteurs urbanisés présentant un enjeu de revitalisation ou d'aménagement : renforcement des centralités, reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées). L'EPF apportera notamment son appui aux collectivités retenues au titre du plan d'action « coeur de ville » lancé en janvier 2018.

Dans les pôles des territoires ruraux de Nouvelle-Aquitaine, il appuiera des programmes permettant de manière très opérationnelle la reconquête des centralités et tout particulièrement les centres bourgs ruraux et la limitation de l'étalement urbain. Il appuiera les collectivités dans la mise en œuvre de leur stratégie foncière et si elles le souhaitent dans sa définition, le cas échéant en cohérence avec l'élaboration de leurs documents stratégiques.

L'EPF devra accompagner, tant sur les centres-bourgs que sur les centres-villes, de l'ordre de 20 nouveaux projets par an.

Les centralités littorales et rétro-littorales sont soumises à des tensions foncières fortes (liées à l'attractivité démographique, au potentiel touristique, aux risques naturels exacerbés, aux activités économiques portuaires et maritimes, à la préservation des espaces naturels...). Aussi, l'aménagement (offre d'habitat, localisation des activités, mobilité) nécessite d'être repensé à moyen et long termes, de manière globale, sur un territoire élargi. En particulier, certaines villes du littoral ou du rétro-littoral aquitain pourraient renforcer leur rôle de centralité de façon à structurer l'organisation de cet espace peuplé, dynamique et attractif. L'EPF apportera son expertise aux collectivités de ces territoires en mobilisant des capacités d'ingénierie spécifiques aux espaces littoraux et rétro-littoraux, dans ce double objectif de repenser la structuration de ces espaces et de les aménager durablement.

3 – Contribuer, par une approche transversale, territorialisée et intégrant le long terme, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable.

Via une vision transversale, territoriale et prospective de l'aménagement durable du territoire

Les actions de l'EPF doivent favoriser un aménagement durable et équilibré du territoire, c'est-à-dire en intégrant et en conciliant un ensemble d'objectifs transversaux, que ce soit en termes d'égalité des territoires, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air, de préservation de la biodiversité et des paysages, de prévention des déchets... Pour cela les actions de l'EPF doivent s'inscrire :

- d'une part, dans un cadre territorial qui, à l'échelle locale, participe à la fabrique de la ville durable par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine, tout en préservant un cadre de vie sain et agréable et qui, à une échelle plus large (SCoT ou interSCoT), contribue au développement et à l'appui à des coopérations territoriales efficaces, fondées sur les besoins et potentialités réciproques;
- d'autre part, compte tenu des implications du changement climatique à long terme, dans une logique d'aménagement soucieuse de prendre en compte l'adaptation à ce

changement (mise en place d'îlots de chaleur, développement de la végétalisation en milieu urbain...).

Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification :

L'EPF Nouvelle-Aquitaine doit affirmer l'économie d'espace comme un des principes directeurs de son action. Les opérations sur lesquelles l'EPF intervient doivent répondre à des critères de centralité et de densité adaptés au contexte local et généralement supérieurs à ceux observés précédemment sur les communes. L'EPF interviendra prioritairement en renouvellement urbain et limitera ses interventions en extension urbaine aux situations où les besoins et les contraintes financières le nécessitent. Cette orientation est nécessaire, en particulier dans les communes soumises à la loi littoral (extension en continuité, maintien des coupures d'urbanisation) et dans les communes (villes moyennes notamment) en déprise démographique en centre-ville.

Dans une approche intégrée du développement durable urbain

Les ÉcoQuartiers occupent une place centrale dans l'aménagement durable des territoires. À la mi-octobre 2017, 157 opérations ont été récompensées dans le cadre de la labellisation ÉcoQuartier (51 achevées et 106 en chantier), dont 12 à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine. Cette dynamique doit être largement amplifiée sur le territoire régional. L'EPF accompagnera la réalisation d'ÉcoQuartiers, en particulier dans le tissu urbain existant. Il appuiera les collectivités pour qu'elles inscrivent, autant que possible, les projets d'aménagement accompagnés par l'EPF dans les principes « ÉcoQuartiers ».

L'approche intégrée du développement durable de l'EPF inclura des objectifs d'équilibre économique et de soutenabilité financière tant pour la collectivité que pour les ménages auxquels sont destinés les projets qu'il accompagne. L'EPF enrichira la réflexion régionale sur les conditions de sortie et la faisabilité des programmes innovants en termes de développement durable.

Dans une logique d'aménagement économique efficace

Les zones d'activité se développent largement sur le territoire, dans une logique souvent concurrentielle entre les communes.
L'EPF veillera à accompagner les collectivités dans leurs projets de structuration, de mise en cohérence et d'optimisation des zones économiques existantes dans le respect des principes suivants :

- le soutien au re-développement des zones d'activité sur elles-mêmes, c'est-à-dire penser le remplissage et la requalification des zones existantes avant le développement de nouvelles ;
- des projets globaux pensés à l'échelle intercommunale, c'est-à-dire insérer le projet économique dans un projet de territoire et de développer une vision et une réflexion à l'échelle du bassin de vie (EPCI, SCoT).

L'EPF se devra d'être vigilant également sur le phénomène de vacance commerciale, notamment dans les projets de revitalisation dans les villes moyennes et dans les centralités d'échelle départementale. La résorption de cette vacance commerciale dans les centres urbains fait partie des enjeux majeurs de l'égalité territoriale.

Afin de favoriser le développement des activités économiques et de l'emploi et de contribuer à la performance environnementale des territoires, l'EPF accompagnera les acteurs (entreprises, collectivités) pour développer une vision territorialisée et transversale sur le long terme, pour développer des collaborations, et pour identifier les implantations optimales. Il participera, notamment, aux côtés des collectivités, au développement logistique dont l'enjeu est double : réduire d'une part les transports routiers de marchandises et d'autre part les surfaces consommées par les sites logistiques.

Dans les communes littorales, l'EPF pourra également intervenir pour favoriser le maintien et le développement des activités en lien avec la mer notamment pour leur permettre de résister à la concurrence de l'économie résidentielle. Il contribuera, sur ce volet, à la réalisation des objectifs du document stratégique de façade.

Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques

En matière de risques naturels, (inondation, submersion, cavités, érosion côtière), les zones à risques recensées dans divers documents tels que les programmes d'actions de prévention des inondations, les stratégies locales de gestion du risque inondation, les stratégies locales de gestion du trait de côte, le document stratégique de façade et les plans de prévention des risques naturels pourront faire l'objet d'une intervention de l'EPF. En effet, pour réduire la vulnérabilité d'un territoire, des acquisitions et aménagements peuvent être nécessaires dans certains secteurs en vue de la délocalisation et de la relocalisation de biens et d'activités exposés.

Ces interventions de l'EPF pourront également concerner l'acquisition de zones à préserver, des champs d'expansion des crues afin de redonner un caractère naturel à certaines zones soumises aux risques naturels. Ces interventions seront toutefois conditionnées à l'identification d'un acquéreur final en fin de portage. Une intervention en zone urbaine et péri-urbaine sera privilégiée.

Dans le cadre de la politique de préservation de la biodiversité dans les espaces naturels, agricoles et urbains, il est rappelé que l'EPF intervient à titre subsidiaire. Préalablement à cette intervention, il établira une convention avec un opérateur public ou privé qui garantira le rachat des terrains. Il agira en partenariat et en complémentarité avec les conseils départementaux, le Conservatoire du Littoral et la SAFER également concernés par ces enjeux, particulièrement dans les espaces naturels et agricoles situés en zone péri-urbaine ou en zone urbaine (pour les espaces naturels participant à la trame verte et bleue : cours d'eau et leurs abords, zones humides, coupures d'urbanisation, parcs de proximité). Il pourra utilement conventionner avec ces opérateurs pour optimiser les interventions de chacun.

L'EPF interviendra, après s'être assuré de la réelle capacité de ses partenaires à acquérir les terrains à l'issue du portage, sur les espaces naturels suivants : espaces naturels rares ou menacés et milieux protégés, zones humides patrimoniales ou non en lien avec la politique de reconquête de la qualité de l'eau. Essentiellement en milieu urbain, l'EPF pourra faciliter la protection et la reconquête des trames vertes et bleues participant aux principes de nature en ville.

En matière d'environnement industriel, l'EPF continuera son action en faveur de la reconversion des friches industrielles, de la dépollution des sites, et pourra avoir des actions

en lien avec les plans de prévention des risques technologiques dans la continuité de son expérience picto-charentaise.

4 – Les démarches innovantes

L'EPF apportera, chaque fois que les collectivités le souhaiteront, son expertise à l'élaboration des volets fonciers des documents de référence (PLUI, SCOT, PLH, Plans stratégiques fonciers, etc.). Il doit être en mesure d'intervenir en appui aux collectivités sur les secteurs où les décalages entre enjeux du territoire et capacité d'ingénierie sont les plus importants et a vocation à accompagner les collectivités dans des démarches expérimentales et en particulier celles facilitant la faisabilité des opérations.

Mobiliser des gisements complexes

L'EPF accompagnera les collectivités dans la recherche de fonciers mutables, à la fois en termes de dureté foncière et de potentialités de sortie vis-à-vis du marché. Il devra avoir un réel effet de levier pour inciter les collectivités à s'engager dans cette démarche, par une approche structurée.

Il aura une démarche en lien avec la collectivité de définition des emprises pour permettre une composition de bonne qualité, avec un volume suffisant sans prise de risque excessive pour un opérateur. Il pourra notamment intervenir en division parcellaire, et assister la collectivité sur une stratégie d'intervention en plus diffus si elle le souhaite et dans le cadre d'un projet avec intervention foncière de l'EPF.

Dans une perspective de reconversion économiquement soutenable, il se portera acquéreur de fonciers complexes, notamment de friches, de biens appartenant à des grands propriétaires publics ou privés. Il mettra en place des démarches d'analyse, d'ingénierie, de conseil, mais aussi de valorisation de ces biens pour permettre une discussion sur des bases précises et objectives avec la collectivité sur les orientations stratégiques foncières à arrêter. Par ailleurs, l'EPF pourra accompagner les collectivités confrontées à des projets fonciers complexes et d'importance significative, qui n'ont pu aboutir depuis plusieurs années, surtout quand ils présentent des enjeux de requalification urbaine forts.

Contribuer au montage de projets innovants

En centres-bourgs ou centres-villes

L'EPF assistera les collectivités pour assurer l'émergence de projets ambitieux malgré le contexte économique. Il assurera une mission d'expertise sur la faisabilité, la taille et la commercialité des opérations.

Il favorisera tout particulièrement les projets innovants en termes d'insertion architecturale et urbaine, et économe en ressources, qui proposent une façon différente d'appréhender la vie urbaine – que ce soit pour les ménages, les étudiants ou les personnes âgées – et qui sont à coûts maîtrisés sur l'ensemble des produits, et pas uniquement par péréquation.

Il assistera les collectivités dans des projets cohérents si nécessaire à travers une intervention conjointe sur les espaces publics, les logements, l'activité et le commerce, avec un objectif de concentration des financements et de respect des capacités des collectivités.

Il veillera à définir une méthode d'analyse et de recevabilité des projets en fonction de leur ambition, et par rapport aux contraintes du territoire et du site : zone urbaine dense, dent creuse, friche industrielle et urbaine, extension limitée, zone tendue ou détendue.

Il travaillera à des innovations sur tous les types de produits : collectif, petit collectif, maisons en bande et groupées.

Dans le cadre de la réduction de l'exposition aux risques littoraux

Le territoire de l'EPF est exposé au risque de submersion marine, ainsi qu'au risque d'érosion côtière. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire, à replacer dans le contexte du changement climatique et de l'augmentation des risques littoraux. L'EPF interviendra sur le rétro littoral et dans le cadre d'une stratégie d'aménagement à une échelle adaptée, en particulier dans le cadre de la relocalisation d'activités ou zones d'habitats exposés au risque de submersion marine.

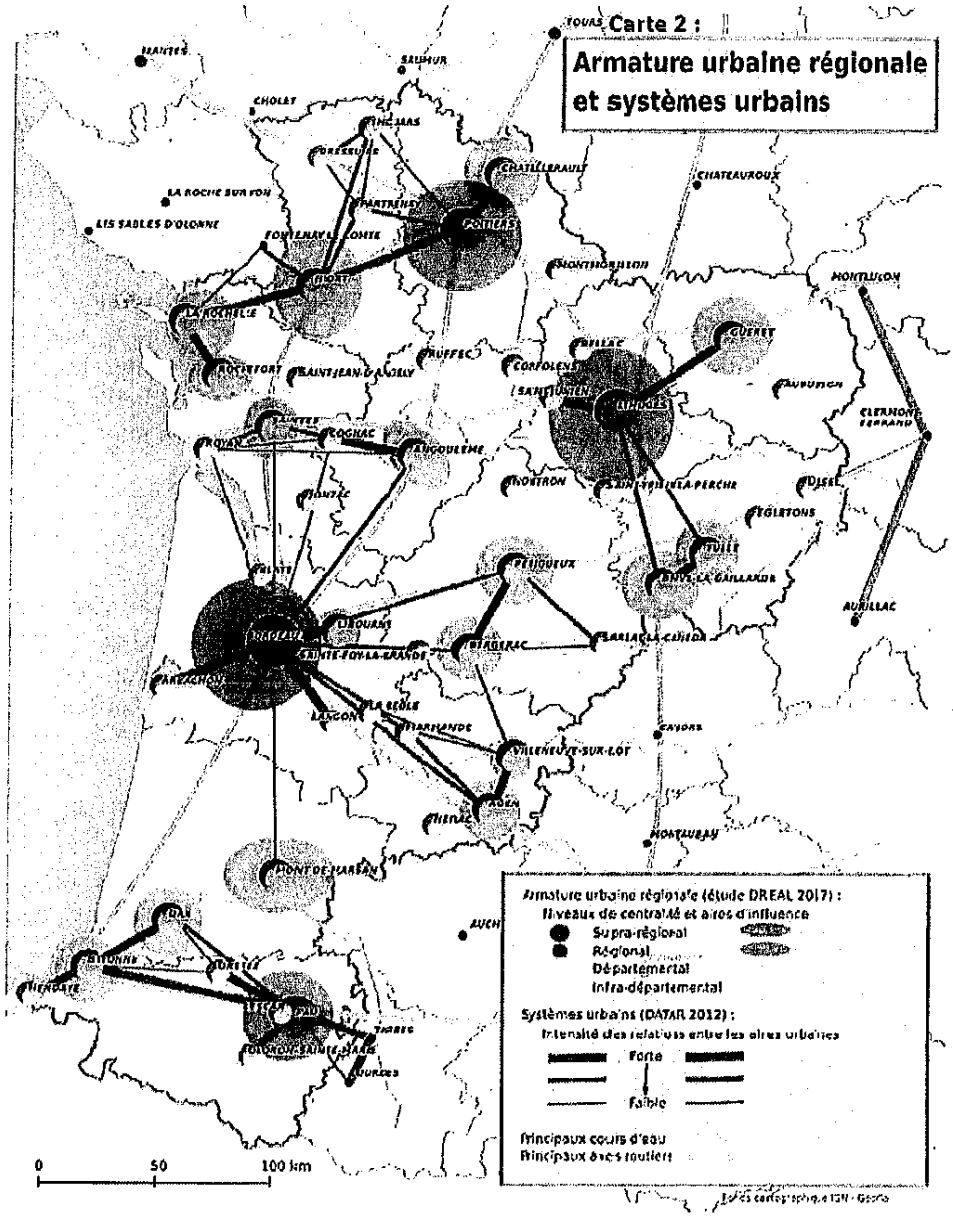
Choix d'opérateurs et de porteurs de projets

Étant donné la difficulté de trouver à la fois des opérateurs susceptibles d'intervenir et un marché primaire à l'acquisition par des propriétaires privés sur des opérations en centre-bourg et centre-ville, l'EPF déterminera et appliquera une méthode d'intervention sur l'ensemble de la chaîne d'actions, soit le repérage des fonciers, les modes de portage, la définition du projet, le choix des opérateurs.

Il cédera les terrains acquis préférentiellement à des opérateurs, pour donner un effet de levier maximal à son action. Il expérimentera des modes de cession et de portage innovants afin de permettre à des acteurs privés de l'immobilier ou du développement économique d'intervenir plus activement ou de revenir dans des territoires difficiles comme sur les territoires où l'offre est devenue trop chère pour les ménages, ou les primo-accédants.

Pour l'EPF, il s'agit d'attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales, principalement en recyclage foncier, développement de l'offre de logement ou requalification urbaine. L'objectif d'une réalisation au meilleur coût pour la collectivité sera un principe fondamental.

Dans les communes déficitaires en logements sociaux, l'EPF travaillera en étroite collaboration, avec les bailleurs sociaux, avec l'appui des services de l'Etat, afin de faciliter la réalisation des opérations visant à atteindre les objectifs réglementaires.



Source : DREAL Nouvelle Aquitaine – décembre 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Paris, le 0 8 MARS 2018

Le ministre

à

Monsieur le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Référence : D18003268
Objet : Prise en compte dans le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine des orientations stratégiques de l'Etat
PJ : annexe 1 : les orientations pour l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

La récente extension du périmètre d'intervention de l'EPF Poitou Charentes pour constituer l'EPF Nouvelle Aquitaine doit constituer un vecteur pour mettre en œuvre sans attendre les priorités gouvernementales en termes de choc de l'offre de logements en mobilisant le recyclage foncier, l'usage raisonné de la ressource et un renforcement des partenariats avec les collectivités territoriales.

L'article L. 321-5 du code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'AFTRP, prévoit l'élaboration, par chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) devant tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Suite à l'extension de l'EPF Poitou-Charentes à l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, il s'avère indispensable d'élaborer un nouveau PPI qui couvrira la période 2018-2022 et pour cela de réaffirmer les orientations stratégiques de l'État pour l'établissement.

Je souhaite que le PPI de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine s'attache, en premier lieu, à répondre à l'urgence que constitue la crise du logement en France en contribuant fortement à l'objectif de construction et de réhabilitation, par la production d'une offre de logements accessible, abordable, adaptée au territoire et favorisant la mixité sociale. Il s'agira donc pour l'EPF de Nouvelle-Aquitaine de permettre le développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, à la hauteur du potentiel de développement du territoire de compétence de l'établissement. Au-delà de la crise de la production de logements au plan national, qui se traduit par un niveau global de construction de logements inférieur aux besoins, il faut souligner les déséquilibres importants entre les différents territoires. Les EPF ont bien pour vocation de mobiliser du foncier là où les besoins de logements sont les plus forts et de contribuer au rééquilibrage entre territoires. En région Nouvelle-Aquitaine, les besoins sont de 46 000

Hôtel de Castries - 72 rue de Varenne – 75007 Paris Tél : 33 (0)1 40 81 21 22
www.cohesion-territoires.gouv.fr

à 51 000 logements par an, dont environ 36 400 sur le territoire d'intervention de l'EPF. L'EPF devra contribuer à l'atteinte de cet objectif. Ainsi, sur la durée du PPI, le niveau d'acquisition foncière visera la production d'au moins 12 000 logements -dont 3200 logements sociaux- avec une montée en puissance progressive, liée au déploiement sur le territoire d'extension pour atteindre un niveau d'acquisitions foncières correspondant à la production de 3 000 logements la dernière année. L'EPF intensifiera son action en faveur de l'augmentation de l'offre de logements sociaux. En particulier, la majorité des interventions de l'EPF en matière de logement social se fera dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. L'action de l'EPF doit également contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété, en particulier dans les zones tendues où ce type de logements est déficitaire.

Pour l'atteinte de cet objectif majeur, l'EPF devra notamment se mobiliser au côté des collectivités volontaires qui s'engageront dans un programme partenarial d'aménagement prévu dans le projet de loi Evolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) et mettre ainsi en œuvre de façon opérationnelle la stratégie logement du gouvernement avec l'ambition d'agir notamment sur les zones tendues et de produire une ville de qualité avec des logements écologiques et abordables.

Cet objectif en faveur de la construction de logements, doit s'inscrire en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi les interventions de l'établissement se feront en respectant les principes de consommation raisonnée des ressources, de limitation de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels et de leurs fonctions écologiques, et de prise en compte des risques naturels et technologiques. L'établissement interviendra prioritairement auprès des collectivités au bénéfice d'opérations exemplaires en matière de développement durable. Il contribuera notamment à la réalisation de projets d'ÉcoQuartiers.

L'établissement public doit assurer un rôle de pédagogie auprès des collectivités, des aménageurs, en mobilisant sa capacité d'expertise et d'ingénierie. Il doit également s'impliquer dans des démarches innovantes, en matière de recyclage foncier en particulier.

Le PPI articulera l'objectif de construction de logements à l'appui au développement économique et commercial local (en zone urbaine tendue, comme dans les villes moyennes eten centres-bourgs) et à la restructuration des zones d'activités économiques en voie d'obsolescence.

La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs constitue un objectif majeur pour le territoire régional. L'EPF devra jouer un rôle moteur dans cette politique en accompagnant les collectivités, dans leurs projets les plus ambitieux. L'établissement appuiera en particulier les collectivités retenues au titre du « plan d'action cœur de ville », lancé en janvier 2018. L'EPF poursuivra et déploiera sur son territoire d'extension les actions auprès des communes rurales et des villes moyennes, de manière directe en conventionnant avec elles, mais aussi en assurant un rôle d'appui et de pédagogie dans l'élaboration de diagnostics fonciers ou de stratégies foncières à moyen et long termes.

L'EPF devra amplifier les stratégies de maîtrise des prix du foncier, notamment en zone tendue et en particulier sur le littoral.

L'établissement devra pouvoir répondre aux enjeux de la métropole bordelaise, tout en veillant à assurer un niveau d'intervention important et exigeant dans les autres territoires, en particulier grâce à l'anticipation foncière et à la constitution de réserves foncières. Il apportera en particulier son soutien, en matière de portage foncier, à l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. Cette opération d'intérêt national est une opération clé pour le développement stratégique du maillage des pôles urbains de la région Nouvelle-Aquitaine. L'EPF interviendra donc en appui à l'Établissement Public d'Aménagement, responsable de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, et devra tisser des liens étroits tant opérationnels que stratégiques avec l'EPA.

L'EPF accompagnera également les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification dans des secteurs exposés à des risques majeurs et dans les opérations d'aménagement visant à réduire ou à exclure les risques, tout particulièrement le risque inondation ou le risque lié au retrait du trait de côte, en appui des dispositifs mis en place localement.

Ces orientations stratégiques, sur lesquelles s'appuiera l'action de l'EPF, sont précisées en annexe du présent courrier.

Dans le contexte de l'extension, les actions de l'EPF sur son nouveau périmètre d'intervention doivent être déclinées au profit de tous les types de territoires, tant urbains que ruraux, tout en maintenant le même niveau de qualité et d'engagement que précédemment sur son périmètre historique.

L'atteinte de ces différents objectifs ne sera possible que par un travail mené en relation étroite avec les collectivités territoriales, les services de l'État dans la région et les autres acteurs du foncier, notamment les SAFER, l'agence d'Urbanisme et le Conservatoire du Littoral. Il est important que l'établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'État, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

J'ajoute enfin que l'établissement public doit, tant dans ses interventions opérationnelles que dans son fonctionnement et les études qu'il conduit, s'attacher à contribuer à l'effort mené par tous les acteurs publics de réduction des coûts et d'efficience des dépenses.

Je vous informe que j'ai notifié en parallèle à ce courrier les orientations stratégiques au Président ainsi qu'au Directeur Général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Jacques MEZARD

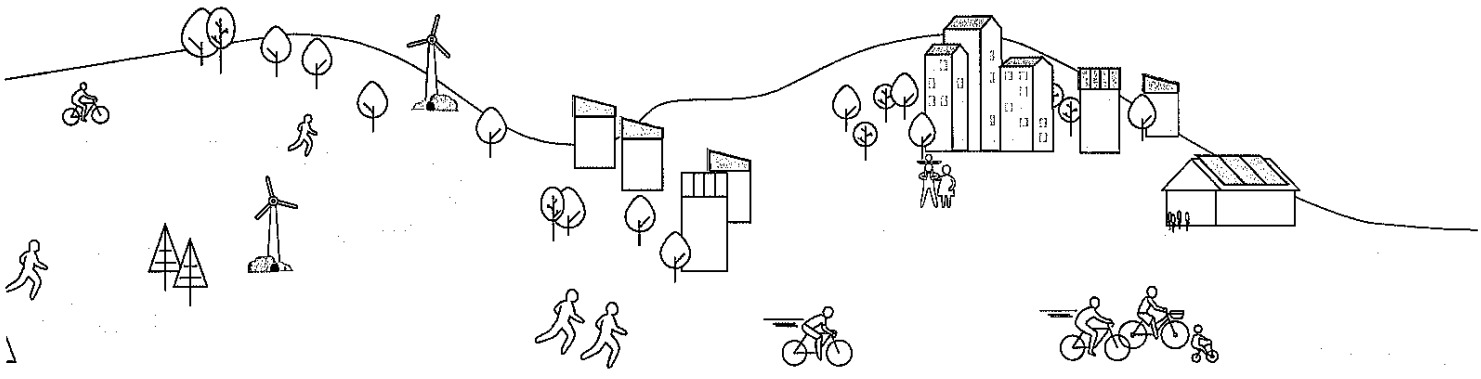
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Action Cœur de Ville

Inventons les territoires de demain

Dossier de presse
15 décembre 2017 | Rodez



Sommaire

4 Les villes moyennes en chiffres

5 Une ambition partagée, une démarche concertée

8 Le cœur de ville de demain

12 Les mesures pour les communes et les intercommunalités

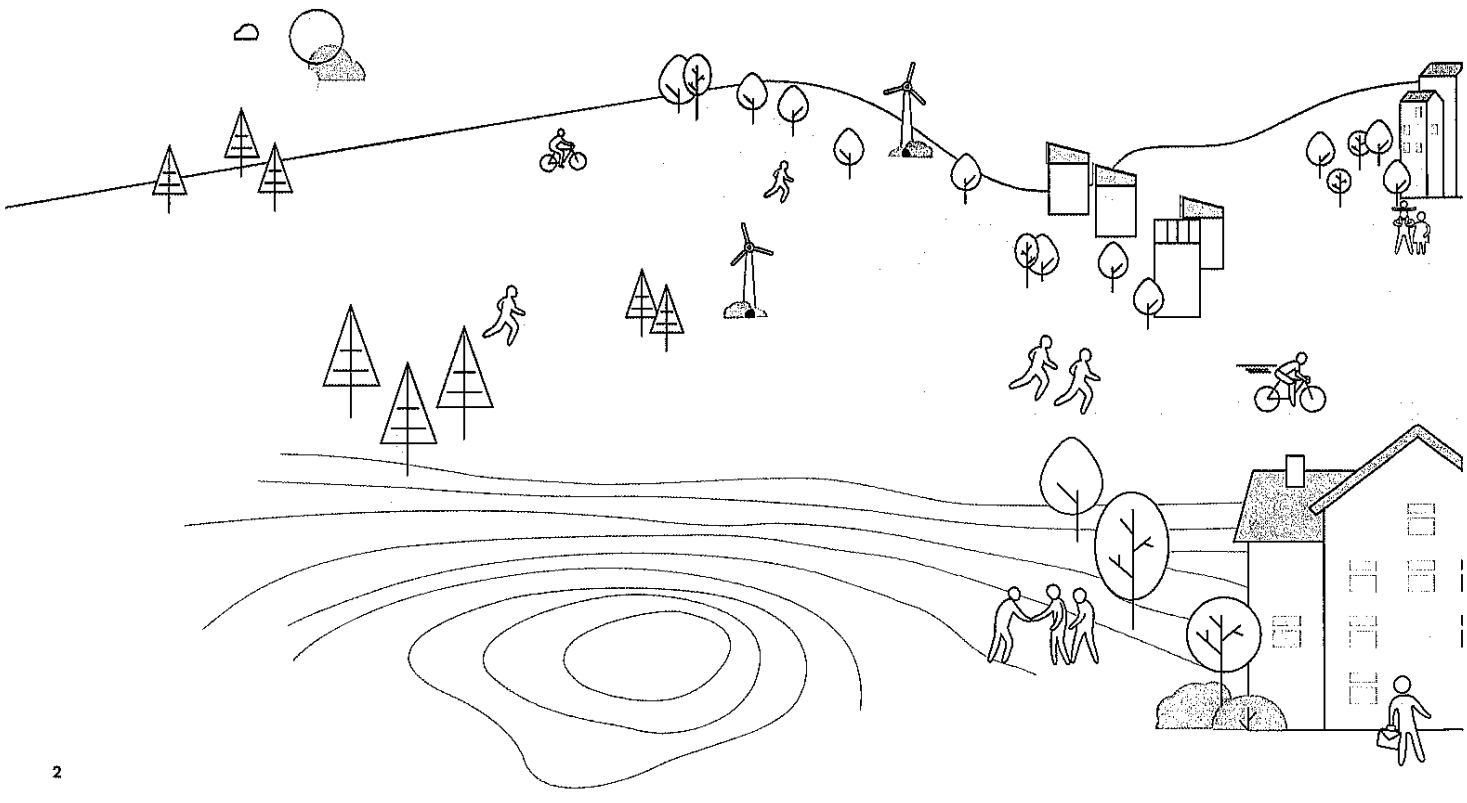
13 Les mesures pour les commerces et activités économiques et de services

16 Les mesures pour les propriétaires et locataires en centre-ville

18 Les mesures pour les promoteurs immobiliers et les bailleurs

20 Les mesures pour les résidents et les visiteurs

22 Une mobilisation générale de tous les acteurs



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

UN PLAN POUR *faire réussir* les Cœurs de ville

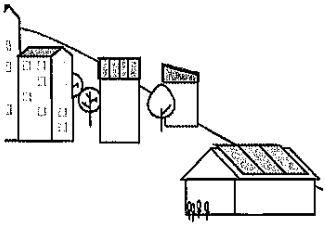
Édito

Les villes moyennes portent une grande partie de l'identité de notre pays. Ce n'est pas leur taille qui fait leur personnalité territoriale : qualifiées de moyennes par comparaison avec les métropoles, elles sont, pour beaucoup de Français, la grande ville d'à côté. Elles ont toujours eu une fonction de centralité et portent le dynamisme de tous les territoires avoisinants.

Agir pour les villes moyennes revient à renforcer plus largement l'attraction de tous les territoires. Ces villes sont un atout pour notre pays. Elles représentent encore aujourd'hui pour les Français qui y vivent — plus d'un quart de la population — un cadre de vie à taille humaine, et pour les territoires ruraux, un moteur de développement trop longtemps négligé. Dans le nouveau paysage territorial qui se façonne dans notre pays et dans le monde, ces villes ont un rôle essentiel à jouer, en complémentarité des métropoles et des territoires ruraux.

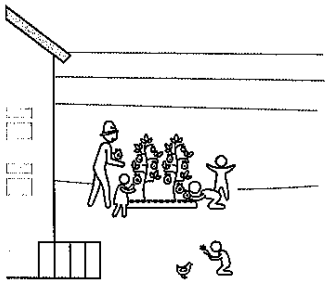
C'est ce rôle que le plan national **« Action cœur de ville »** permet de conforter et d'affirmer. Les centres villes portent tout particulièrement l'identité du territoire et en cristallisent les enjeux majeurs. En leur donnant les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, « Action cœur de ville » est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce plan est au service des territoires et de leurs habitants, pour leur donner les moyens de maîtriser leur destin, de faire du « sur-mesure » en fonction des besoins réels.



« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. Créatrices de valeur, elles seront renforcées dans ce rôle de ville régionale, dans leurs fonctions de centralité et de rayonnement administratif, éducatif, culturel, médical, patrimonial, économique et commercial.

C'est une priorité nationale.



Jacques Mézard
ministre de la Cohésion des territoires

Julien Denormandie
secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires

Les villes moyennes en chiffres

Des villes structurantes pour leur territoire...

23 %

DE LA **POPULATION FRANÇAISE**

26 %

DE L'**EMPLOI** TOTAL EN FRANCE

1/3 DES **ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ** FRANÇAIS

1/3

DES **QUARTIERS PRIORITAIRES** DE LA POLITIQUE DE LA VILLE SE SITUENT EN VILLES MOYENNES

... mais qui présentent des difficultés

82 %

DES VILLES MOYENNES ONT UN **TAUX DE CHÔMAGE SUPÉRIEUR** À LA MOYENNE NATIONALE

36 %

DE **JEUNES TITULAIRES D'UN DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR** CONTRE 42,9 % NATIONALEMENT

TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS

8,2 %

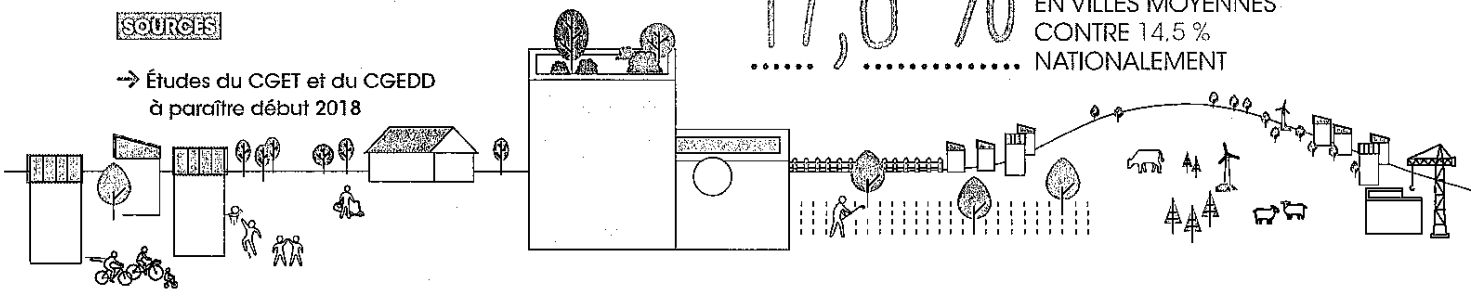
CONTRE 6,6 % NATIONALEMENT

17,8 %

C'EST LE **TAUX DE PAUVRETÉ** EN VILLES MOYENNES CONTRE 14,5 % NATIONALEMENT

SOURCES

→ Études du CGET et du CGEDD à paraître début 2018



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

UNE AMBITION UNE DÉMARCHE *partagée concertée*

Un plan en faveur des centres villes

Les centres villes, dans leur grande diversité, ont tous en commun de porter l'identité de leur territoire. Les évolutions qu'on y observe depuis quelques années sont parfois spectaculaires, tout particulièrement sur le plan du commerce, de l'habitat et de la précarisation de la population.

Pour permettre à ces villes de **retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme** à leurs centres, le Gouvernement a décidé de lancer **un plan en faveur des villes de rayonnement régional.**

Baptisé **« Action cœur de ville », ce plan s'attaque dans la durée aux dysfonctionnements existant dans tous les domaines** : l'habitat, le commerce, la création d'emplois, mais aussi les transports et la mobilité, l'offre éducative, culturelle et sportive, la qualité des sites d'enseignement, le développement des usages des outils numériques...

Il a été **élaboré en concertation avec les acteurs concernés**, publics et privés, et continuera à s'enrichir en 2018 autant que de besoin.

Un contrat qui inclut toutes les parties prenantes

- Le soutien de l'État se formalisera par **un contrat cadre qui engagera la commune, son intercommunalité** et les partenaires du plan.
- Le contrat intègrera toutes les démarches en cours d'élaboration : **c'est aussi un contrat de simplification.**
- Il s'agit d'**un contrat « sur-mesure » qui devra répondre de façon concrète aux enjeux locaux** et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

Avec « Action cœur de ville », le Gouvernement mobilise

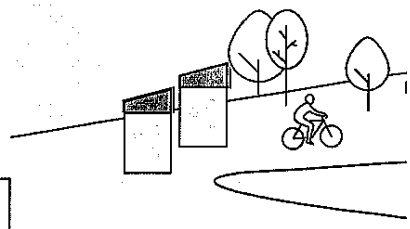
plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans

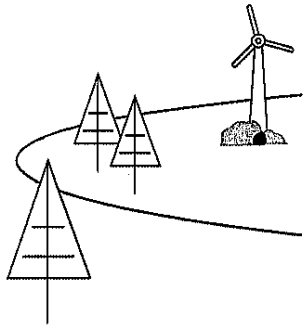
dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah.

Les territoires concernés

→ **VILLES DE RAYONNEMENT RÉGIONAL QUI ONT UN RÔLE DE CENTRALITÉ POUR LEUR BASSIN DE VIE**

→ **HORS D'UNE MÉTROPOLE**

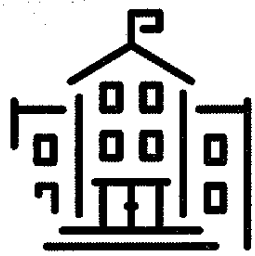




Le plan ne prévoit ni liste de villes fixée au niveau central, ni seuil démographique minimal.

Le plan s'adresse aux maires, qui exprimeront leur intérêt à intégrer le plan, en accord avec l'intercommunalité.

Un périmètre d'intervention en centre-ville sera défini collectivement pour la mise en œuvre des actions de revitalisation.



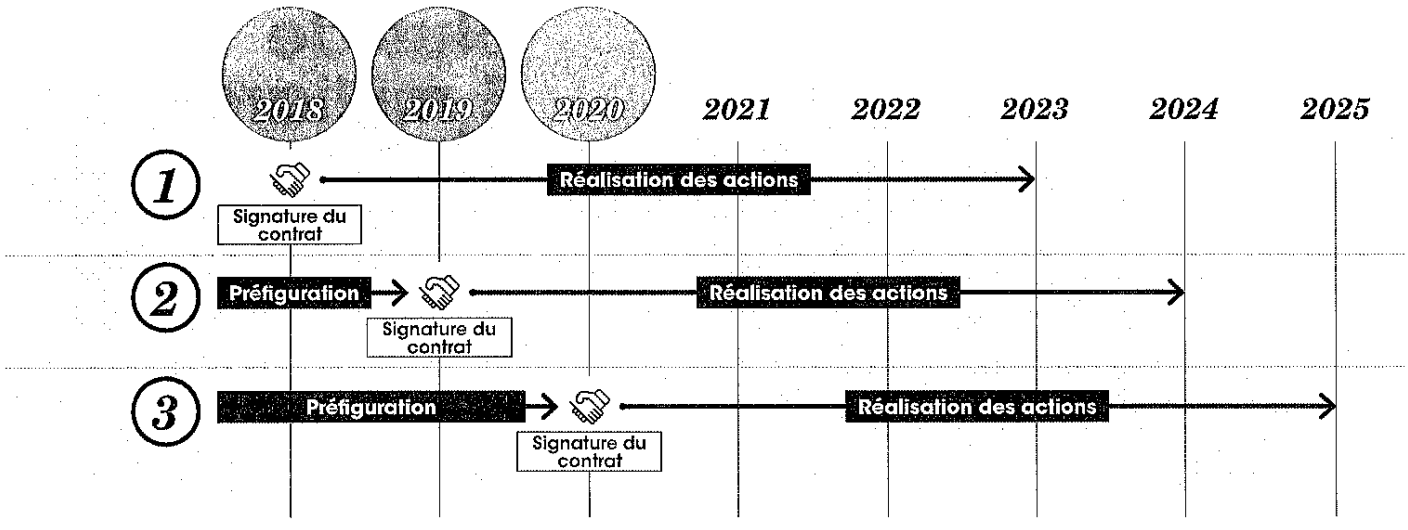
Un accompagnement « sur-mesure » des communes et de leur intercommunalité

Les villes dont le projet est abouti contractualiseront dès 2018. Celles dont le projet est en cours d'élaboration établiront un protocole de préfiguration du contrat en 2018.

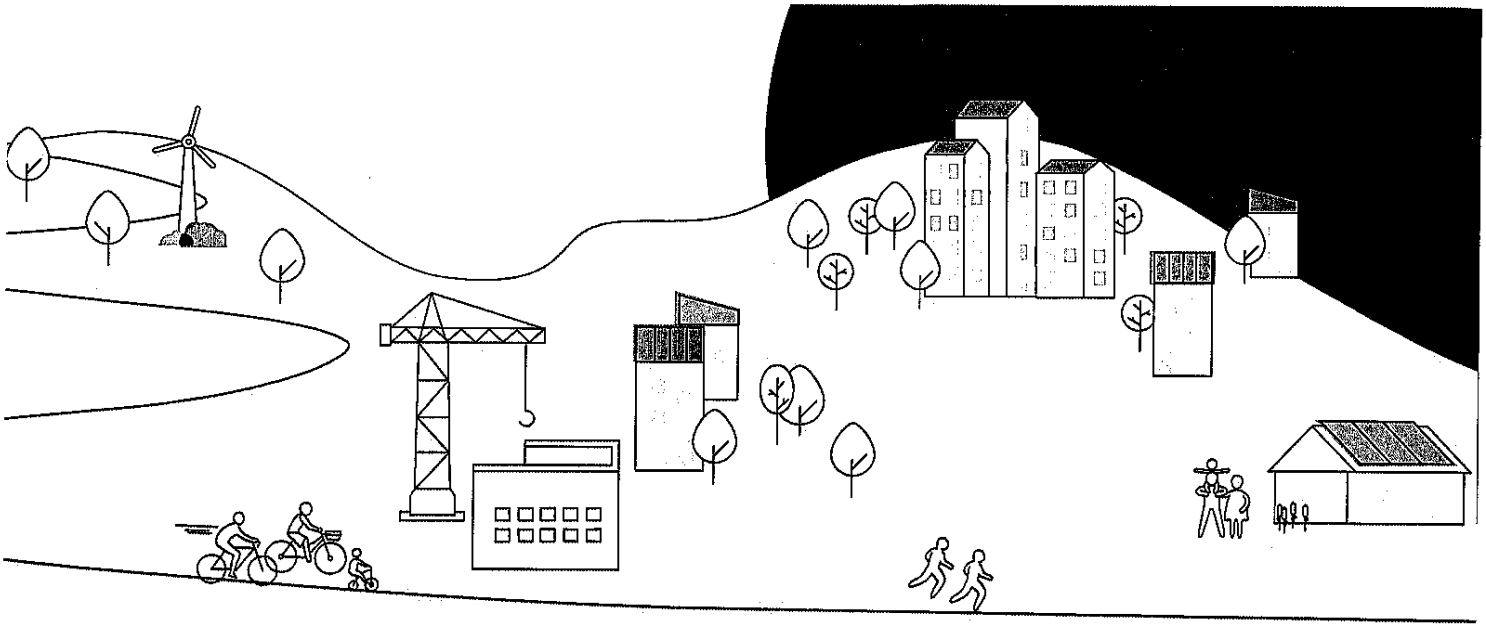
1 **2018**
Communes dont le projet pour le centre-ville est abouti, l'ingénierie et la gouvernance opérationnelles, prêtes à la mise en œuvre dès 2018.

2 **2019**
Communes avec diagnostic et projet partiel, gouvernance et/ou ingénierie à consolider. Elles seront accompagnées en 2018 pour finaliser leur démarche en 2019.

3 **2020**
Communes avec diagnostic de situation incomplet et sans projet de territoire opérationnel. Elles se verront proposer, si besoin, des crédits d'étude et un cofinancement d'une direction de projet pour construire le plan d'actions, pour une contractualisation en 2019/2020.

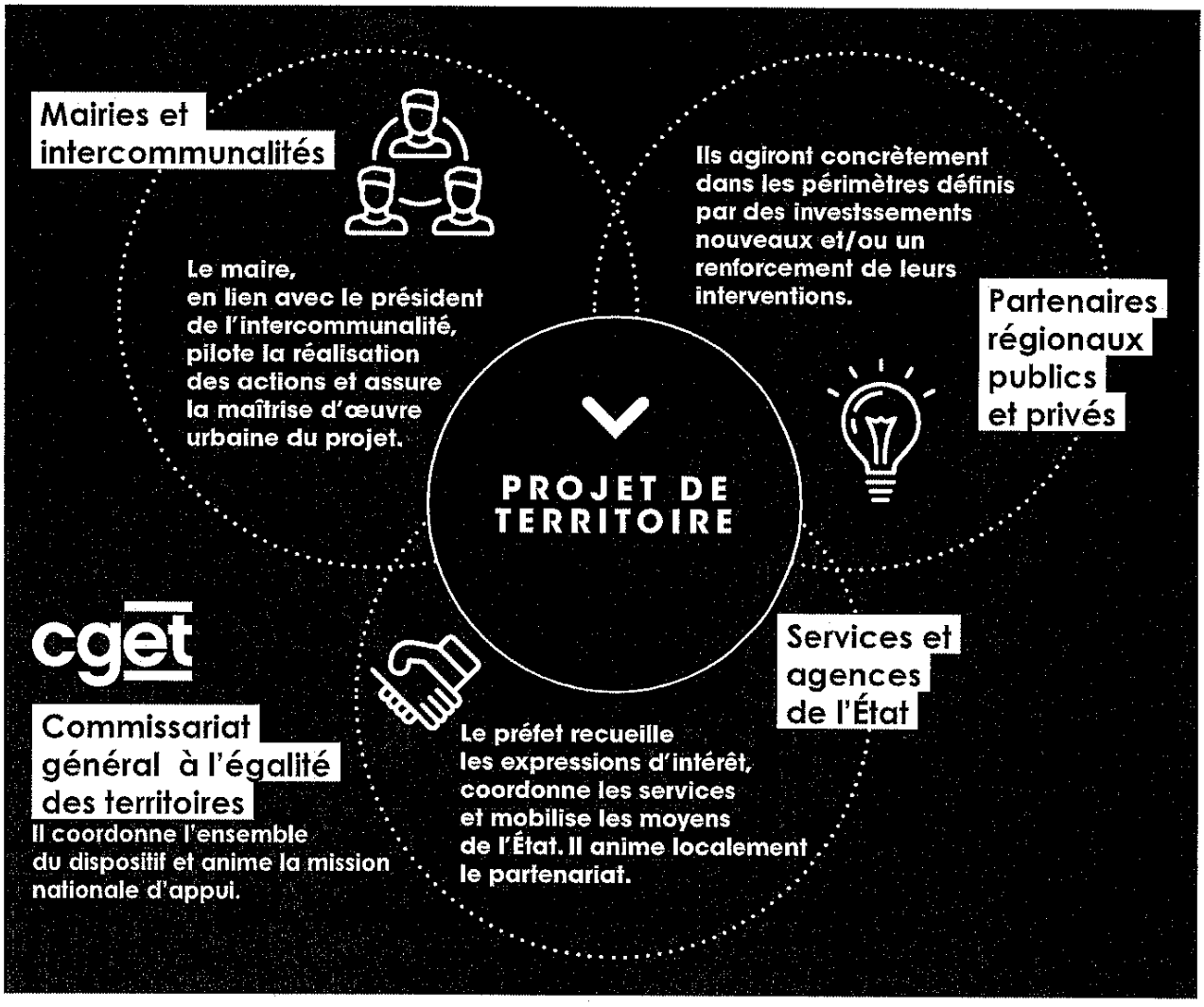


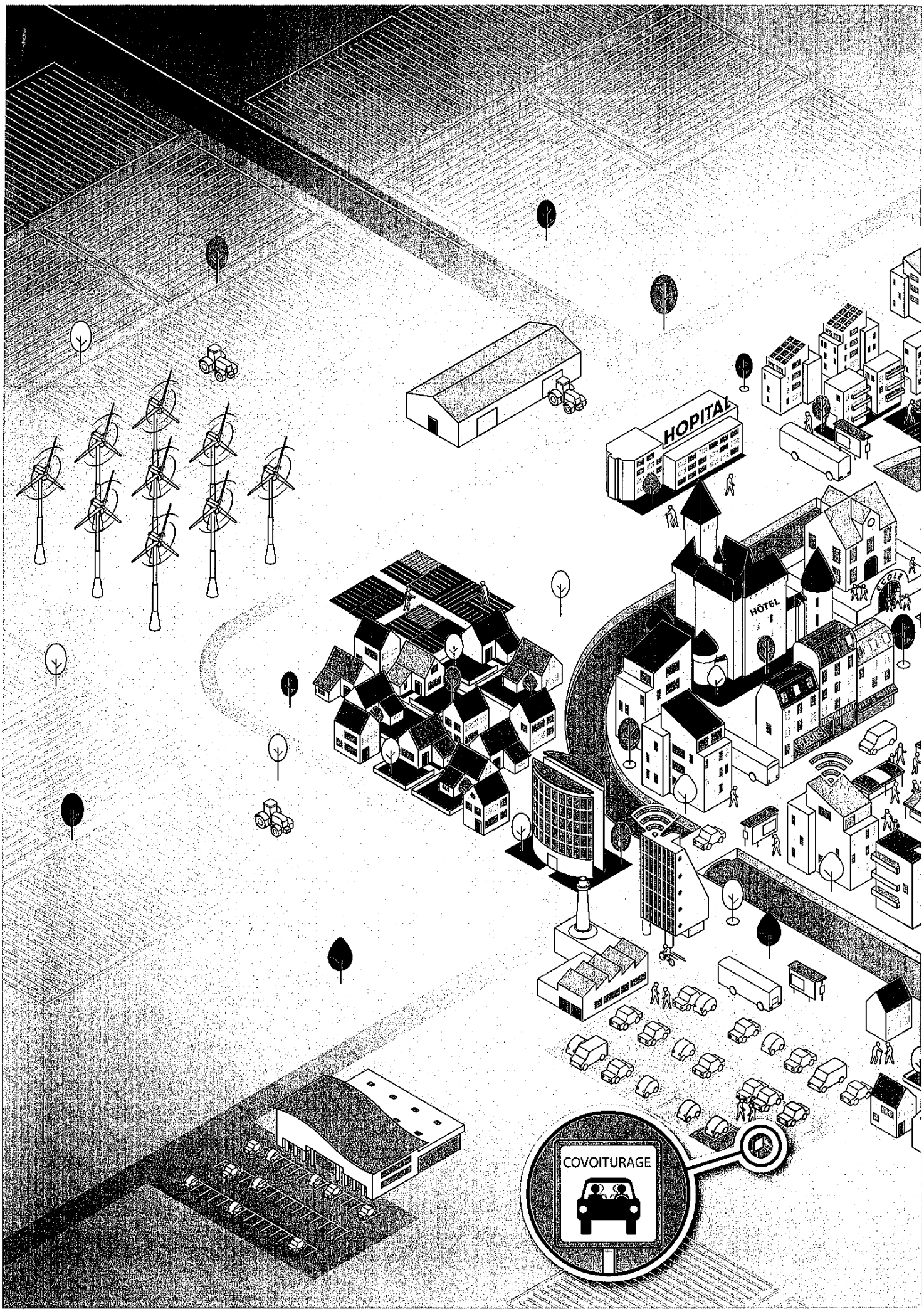
ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

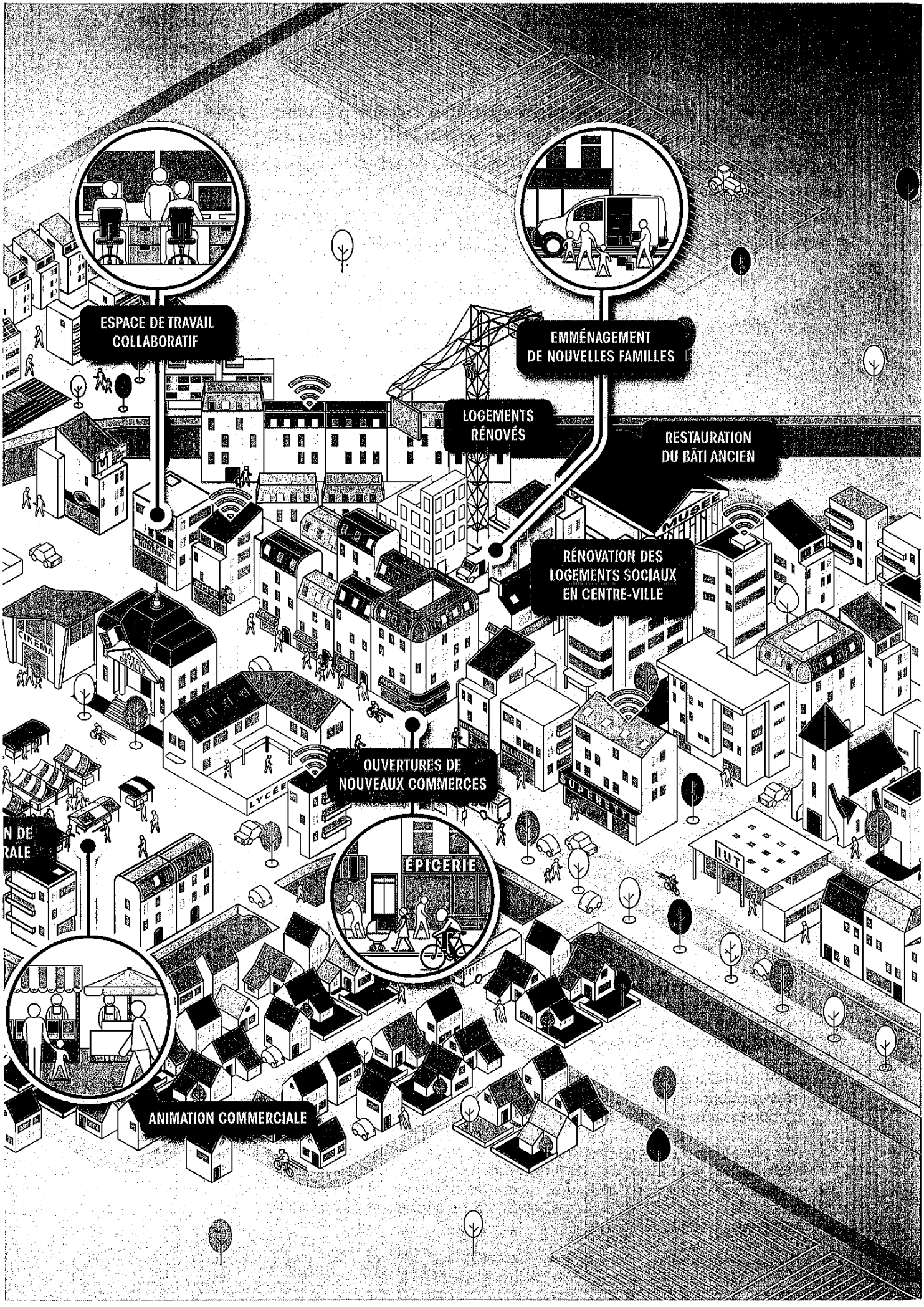


Un partenariat élargi

La mise en œuvre du plan se fait non seulement avec les collectivités territoriales mais aussi en fédérant des acteurs publics et privés, au plan national comme au plan local.




HOPITAL
HÔTEL
COVOITURAGE


ESPACE DE TRAVAIL COLLABORATIF
EMMÉNAGEMENT DE NOUVELLES FAMILLES
LOGEMENTS RÉNOVÉS
RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN
RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN CENTRE-VILLE
OUVERTURES DE NOUVEAUX COMMERCES
ANIMATION COMMERCIALE
MUSÉE
CINÉMA
HÔTEL DE VILLE
LYCÉE
SUPERETTE
IUT
ÉPICERIE

Les premières mesures du plan « Action coeur de ville » sont destinées à faciliter et soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en coeur de ville et, globalement, à améliorer les conditions de vie des habitants.

Les *mesures* pour les communes *et intercommunalités*

Mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs concernés pour la rénovation des centres villes afin de faciliter la réalisation des projets portés par la collectivité

→ **L'Opération de revitalisation de territoire (ORT) : un périmètre prioritaire d'intervention pour faciliter et accélérer la concrétisation des projets**

Pour simplifier les démarches pour les collectivités, l'ORT est un **contrat intégrateur unique** permettant de faire converger les dispositifs et les moyenes mobilisables des signataires, publics et privés.
Inscrit dans le projet de loi « Logement », ce dispositif, à l'initiative de la commune, définit un périmètre d'intervention sur la base d'un projet de territoire. Il traite de tous les enjeux de développement (habitat, commerce, mobilité, services, développement économique, etc.). Il réduira donc **les démarches contractuelles** parallèles des collectivités territoriales.

L'ORT donnera ainsi de la visibilité au projet de territoire, en affirmant son **intérêt public** et en incitant les acteurs privés (promoteurs, entreprises…) **à investir dans ce périmètre.**

Dans le cadre d'une ORT, le préfet mettra en place un **« guichet unique » centralisant les demandes de financement** qui simplifiera et accélérera le montage des dossiers et l'accès aux aides de l'État et de ses opérateurs. À cet effet, un comité local de coordination des financeurs associant les partenaires du plan sera installé.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Les préfets mobiliseront la Dotation de soutien à l'investissement local pour cofinancer des projets d'investissement.

→ Donner aux collectivités les moyens de renforcer les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée

La réussite des projets de requalification en centre-ville dépend en grande partie de la qualité du pilotage technique, de la création d'une véritable maîtrise d'œuvre urbaine et de la mise en réseau de tous les intervenants. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) consacrera sur la durée du plan **25 millions d'euros au cofinancement exceptionnel de la direction de projet** dédiée à la démarche : **50 % du salaire du responsable** recruté (sous critères), là où les communes ne seront pas en mesure d'en assurer seule le portage. Une enveloppe de **50 millions d'euros de subventions sera, par ailleurs, consacrée au cofinancement des dépenses d'études**, d'expertises et d'animation des opérations de revitalisation engagées par les collectivités.

Les conventions « Centres villes de demain », proposées par la Caisse des dépôts (CDC), seront intégrées dans la contractualisation ORT. Par ailleurs, dans le cadre du plan « Action cœur de ville », la CDC mobilisera **50 millions d'euros** de fonds propres sur cinq ans **pour soutenir l'accès à l'ingénierie** et aux meilleures expertises. De même, le plan reprend les propositions et l'expérimentation engagées dans les 3 régions et 17 premières villes en faveur des sites patrimoniaux remarquables.

Les services déconcentrés de l'État placés sous l'autorité des préfets et les agences publiques (Anru, Anah, Epareca, Cerema, EPF ARS,...) agiront ensemble dans le périmètre des ORT, où coexistent différents outils d'intervention (Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH, quartier prioritaire de la politique de la ville, outils de protection patrimoniale...) et où des actions portées par ces agences pourront être déployées. **Le plan « Action cœur de ville » sera un territoire d'intervention prioritaire de la future Agence nationale de cohésion des territoires.**

50 M€

de la Caisse des dépôts pour soutenir l'accès à l'ingénierie

25 M€

de l'Anah pour cofinancer de la direction de projet

Par ailleurs, les architectes et les paysagistes conseils de l'État et l'expertise technique du Cerema seront mobilisés pour contribuer à l'élaboration de projets urbains et paysagers de qualité.

→ Des conditions plus incitatives pour financer les projets et simplifier l'accès aux financements

La **Dotation de soutien à l'investissement local** (615 millions d'euros en 2018) sera mobilisée pour le financement des opérations de requalification des cœurs de ville qui s'inscrivent dans le cadre d'un programme global de revitalisation (espaces publics, mise aux normes des bâtiments en prenant en compte les spécificités du bâti ancien, programmes de réhabilitation...).

La Caisse des dépôts étendra le bénéfice du « **Prêt renouvellement urbain aménagement** » aux cœurs de villes pour faciliter le financement des projets de redynamisation des cœurs de ville portés par des acteurs publics comme privés.

ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur
cohesion-territoires.gouv.fr
cget.gouv.fr

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Les mesures pour les communes et intercommunalités

→ Innover et expérimenter pour « refaire la ville sur la ville » de manière plus durable

Un concours international « Réinventer les cœurs de ville » sera lancé à destination de promoteurs associés à des architectes, paysagistes et designers, sur des terrains ou des immeubles à reconvertir dans les villes.

L'Anah financera à hauteur de **20 millions d'euros des actions expérimentales menées dans le domaine de l'amélioration de l'habitat** dès lors qu'elles rentrent dans ses priorités d'intervention.

Les démarches d'innovation « Smart », qui visent à développer des **solutions performantes** dans des domaines prioritaires (mobilités, véhicules autonomes, éclairage public et stationnement intelligent, civic tech…), seront étendues aux villes moyennes, la Caisse des dépôts prévoyant d'y affecter **50 millions d'euros** de fonds propres **pour aider à concevoir et accompagner l'amorçage et la réalisation d'initiatives innovantes**.

L'engagement dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier dans certains quartiers permettra aux collectivités du plan d'accéder aux ressources du club (accompagnement par les services de l'État et les partenaires locaux de la démarche, accès au programme de formation, capitalisation thématique ou territoriale, mise en réseau…) pour **installer une culture partagée** de la ville durable de demain et **bénéficier du partage d'expériences existantes**.

20 M€

de l'Anah pour financer des expérimentations dans le domaine de l'amélioration de l'habitat

L'engagement de la Caisse des dépôts

GROUPE Caisse des Dépôts

Une convention de partenariat avec l'État définira les modalités de contribution du Groupe Caisse des Dépôts au plan « Action cœur de ville » pour les cinq ans à venir.

Elle permettra ainsi de mobiliser :

> 1 Md€ de fonds propres de la Caisse des dépôts :

- 50 millions d'euros pour soutenir de l'ingénierie et des expertises
- 50 millions d'euros pour accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions « Smart »
- 200 millions d'euros pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique et des outils d'économie mixte adaptés
- 700 millions d'euros pour accompagner les projets de développement de ces territoires en investissant aux côtés des acteurs économiques

> des prêts de la Caisse des dépôts :

- un prêt « Rénovation Coeur de Ville » pouvant représenter 700 millions d'euros (extension aux Opérations de revitalisation du territoire du Prêt Renouvellement urbain aménagement)
- des dispositifs de soutien au logement social

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 390

Les mesures pour les commerces et activités économiques et de services

Premier créateur d'emploi dans notre pays, le commerce est au cœur de l'activité économique de nos centres villes. C'est aussi un lieu de vie et d'échange, un service de proximité essentiel, et le symbole même du lien social quotidien dans nos territoires.

La revitalisation des villes moyennes est une urgence. C'est un enjeu majeur pour la cohésion sociale et territoriale. C'est pourquoi le président de la République a voulu que tous les ministères concernés y apportent une réponse commune.

Le ministère de l'Économie et des Finances prend toute sa place dans cet effort collectif piloté par Jacques Mézard et Julien Denormandie. Nous allons accompagner des projets structurants pour redynamiser l'offre commerciale en mobilisant les financements du Fisac en appui aux collectivités locales. Nous appuyons sa transformation numérique. Nous voulons alléger et simplifier les normes, notamment en matière d'urbanisme commercial. Enfin, nous travaillerons avec Gérald Darmanin sur les questions de distorsion de fiscalité qui handicapent le commerce dit « physique », et tout particulièrement le commerce de proximité.

Nos villes ont besoin du commerce pour rester des lieux de vie et d'activité. En associant nos énergies, nous avons tous les moyens de le réaliser.

Bruno Le Maire,
ministre de l'Économie et des Finances

Delphine Gény-Stephann,
secrétaire d'État auprès du ministre de l'Économie et des Finances

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Les *mesures* pour les **commerces** *et activités économiques* et de *services*

Développer une nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantation avec la périphérie

→ Réguler le développement du commerce de périphérie

Dans le cadre des Opérations de revitalisation de territoire (ORT), le volet « commerce de centre-ville » intègrera des actions sur le centre-ville afin de **renforcer les complémentarités commerciales avec la périphérie**.

> ***En conséquence, les documents d'urbanisme évolueront et des mesures transitoires seront proposées à l'échelle intercommunale pour offrir des possibilités de suspension, au cas par cas, des projets d'implantation commerciale qui déséquilibreraient le projet visé par l'ORT***

Les collectivités seront accompagnées dans la **mise en œuvre de mesures incitatives en faveur de l'adaptation du commerce de centre-ville** : taxe sur les commerces vacants, baux commerciaux de courte durée…

→ Vers une évolution de la fiscalité du commerce

Une mission sera lancée début 2018 par le Premier ministre sur les distorsions fiscales entre commerces physiques et numériques pouvant affecter toutes les formes de commerce et notamment les activités de centre-ville.

→ Attirer des locomotives commerciales dans les cœurs de ville : vers une suppression du seuil de déclenchement de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

Pour favoriser l'implantation de projets commerciaux dans les centres des villes moyennes décidant d'une Opération de revitalisation de territoire, ces projets seront dispensés de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale, dans les conditions que fixera le législateur.

ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur cohesion-territoires.gouv.fr cget.gouv.fr

→ **Renforcer les moyens d'intervention en faveur de l'attractivité commerciale des cœurs de ville**

Le **fonds de soutien aux activités commerciales (Fisac)**, lors des appels à projets, donnera une priorité aux centres villes et financera l'ingénierie nécessaire aux communes et intercommunalités.

Dans chaque région, **l'intervention d'une foncière commerces et activités sera incitée**, pour travailler à la localisation d'activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services.

Des postes de managers du commerce en centre-ville seront créés. Ils permettront la mise en place de stratégies commerciales et d'assurer leur suivi. **Un programme de qualification/formation** de ces manageurs complétera le dispositif **pour répondre aux évolutions du métier.**

→ **Favoriser l'intégration du digital dans le business modèle des commerçants**

Les chambres de commerce et d'industrie (CCI) accompagneront la transformation numérique des commerces de centre-ville en proposant des e-services de qualité. Il s'agit de favoriser la **complémentarité entre commerce physique et e-commerce.**

Les CCI élaboreront des stratégies digitales (sites web et distribution, e-référencement...) avec les commerçants afin d'encourager la progression du click & collect (mise à disposition de plateformes web dédiées) et de favoriser l'implantation de conciergeries numériques en centre-ville.

En complément du déploiement de ces stratégies digitales, les CCI développeront l'**offre de formations portant sur la qualité d'accueil et de service** des commerces physiques.

→ **Un centre de ressources national sur le commerce de centre-ville**

Le portail cœurdeville.gouv.fr va évoluer vers un outil interministériel au service des porteurs de projets. Différents guides et modules d'autodiagnostic de la situation commerciale, des fiches-types de revitalisation exemplaire de cellules commerciales et d'activités professionnelles, et d'autres conseils concrets seront proposés ou renforcés. **Le site deviendra la plateforme d'orientation des porteurs de projets de revitalisation des villes moyennes.**

Une étude relative à la vacance commerciale et à la situation des commerces des villes moyennes va être réalisée. Il s'agit de pouvoir mesurer et suivre l'évolution des taux de vacance et d'autres indicateurs de fragilité du tissu commercial en centre-ville afin d'analyser les dynamiques et d'anticiper les différents phénomènes pour aider les pouvoirs publics dans leurs prises de décisions.

→ **Accompagner des projets économiques, hôtels d'entreprises, nouveaux espaces de travail, projets touristiques, maisons de santé...**

Pour accompagner les porteurs de projet, la Caisse des dépôts a prévu d'engager 700 millions d'euros de fonds propres sur ces sujets.

700 M€

de la Caisse des dépôts pour accompagner des projets d'investissement des acteurs publics et privés

Les *mesures* pour les **propriétaires** *et locataires en centre-ville*

Inciter à la rénovation des logements et maisons de ville, favoriser le maintien sur place des résidents et renforcer la mixité sociale

→ 1 milliard d'euros pour la rénovation et la remise aux normes des logements

Durant les cinq années du plan « Action cœur de villes », l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) prévoit de consacrer **1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles** (sous conditions). Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé.

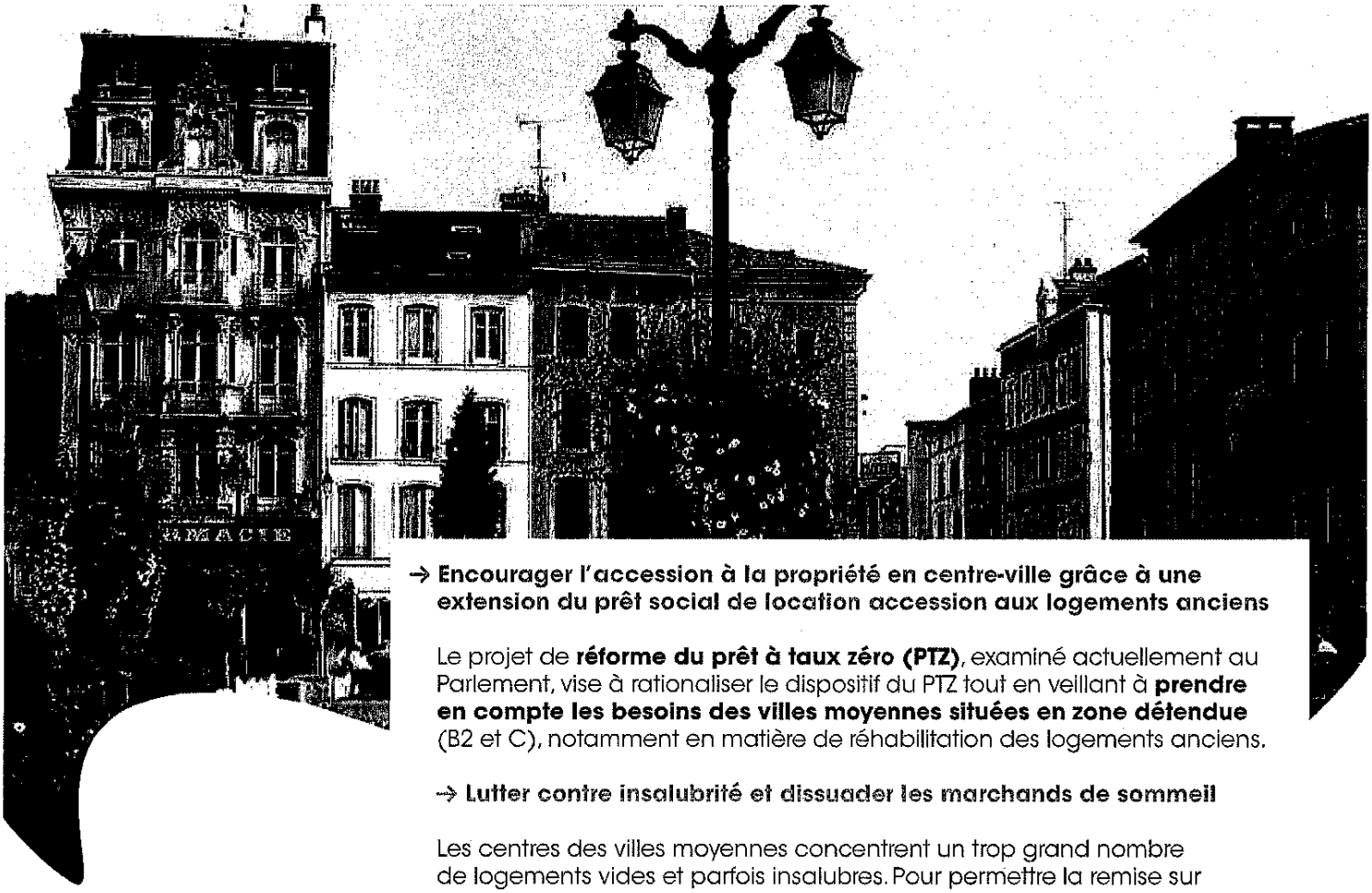
La rénovation énergétique des logements privés (hors parc social) sera accélérée grâce à un **guichet unique de conseil et d'accompagnement personnalisé**, et à la mobilisation de toutes les sources de financements possibles (Certificats d'économie d'énergie - CEE, subventions, éco-prêts, tiers financement, etc.).

Des mesures en faveur de l'**amélioration de la gouvernance des copropriétés** sont prévues pour accélérer la nécessaire rénovation énergétique des bâtiments.

→ Une mission d'expertise sur le dispositif de défiscalisation « Malraux »

Dans la continuité du dispositif de défiscalisation « Malraux », une mission d'expertise sera constituée au premier semestre 2018.
Objectif : analyser l'**effet incitatif des projets d'investisseurs privés dans la restauration du patrimoine ancien,** en particulier dans les cœurs de ville ayant une forte valeur patrimoniale, et formuler des propositions d'amélioration du dispositif.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 394



→ Encourager l'accession à la propriété en centre-ville grâce à une extension du prêt social de location accession aux logements anciens

Le projet de **réforme du prêt à taux zéro (PTZ)**, examiné actuellement au Parlement, vise à rationaliser le dispositif du PTZ tout en veillant à **prendre en compte les besoins des villes moyennes situées en zone détendue** (B2 et C), notamment en matière de réhabilitation des logements anciens.

→ Lutter contre insalubrité et dissuader les marchands de sommeil

Les centres des villes moyennes concentrent un trop grand nombre de logements vides et parfois insalubres. Pour permettre la remise sur le marché d'une offre de logements de qualité, la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil sera renforcée dans le projet de loi « Logement ». Le rôle de l'intercommunalité dans la mise en œuvre de cette politique sera renforcé, notamment pour apporter au travers de services spécialisés une expertise aux communes, de la simplification des procédures de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme et du renforcement des sanctions contre les marchands de sommeil.

ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur
cohesion-territoires.gouv.fr
cget.gouv.fr

Pour éradiquer les poches d'habitat indigne, l'Anah financera à hauteur de **40 millions d'euros** les déficits d'**opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres**, pour créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accession, logements hlm…).

1,2 Md€

de l'Anah pour financer le pilotage de projets

L'engagement de l'Agence nationale de l'habitat

Agence nationale de l'habitat — Anah

L'Anah apportera aux élus son expertise dans le domaine des centres anciens. Sur la durée du plan, elle réservera une enveloppe de 1,2 milliard d'euros pour financer le pilotage de projets, les études et l'animation des programmes.
Elle aidera les propriétaires privés et les copropriétés à réaliser des travaux de réhabilitation.
Elle permettra aussi aux collectivités ou à leurs opérateurs de recycler des immeubles insalubres pour une offre nouvelle de logements.

Les *mesures* pour les promoteurs immobiliers *et les bailleurs*

1,5 Md€

d'Action Logement pour financer des opérations d'acquisition/amélioration

200 M€

de la Caisse des dépôts pour créer des foncières dédiées aux commerces et aux activités

Inciter au retour de salariés dans les centres villes, en renouvelant l'offre avec des logements adaptés et diversifiés en centre ancien

→ **1,5 milliard d'euros d'Action Logement pour acquérir et réhabiliter des immeubles en centre-ville et les remettre à disposition des salariés**

À compter de 2018 et pour cinq ans, Action logement investira **1,5 milliard d'euros sous forme de subventions et de prêts pour financer des opérations d'acquisition/amélioration.** Cela représente un potentiel de réhabilitation de plusieurs centaines d'immeubles par an.

Cette intervention redynamisera le cœur de villes, en incitant les salariés et en particulier les jeunes actifs mobiles à s'y installer.

→ **Orienter les moyens des établissements publics de l'État (Agence nationale de l'habitat - Anah, Agence nationale pour la rénovation urbaine - Anru, établissements publics fonciers - EPF) vers des interventions en cœur de villes**

Le montage d'opérations en vente d'immeuble à rénover sera simplifié en centres anciens dégradés afin de répondre aux demandes formulées à l'Anah par les sociétés publiques locales (SPL) et les élus locaux.

Pour s'assurer de la maîtrise foncière à des coûts maîtrisés et compatibles avec l'équilibre financier des opérations, les **créations ou extensions d'EPF seront soutenues**, lorsqu'elles sont nécessaires, car la couverture partielle du territoire par ces établissements est source d'inégalité en matière d'ingénierie foncière.

Les aménageurs seront mobilisés pour assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations de revitalisation des territoires. En cas d'absence sur le territoire, **la création d'aménageurs en partenariat avec les collectivités concernées sera soutenue**, si nécessaire sous la forme de filiales ou par extension des périmètres d'intervention des établissements publics à caractère administratif (EPA).

Pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique, la Caisse des dépôts mobilisera **200 millions d'euros** de fonds propres sur cinq ans.

ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur
cohesion-territoires.gouv.fr
cget.gouv.fr

Dans le cadre du doublement du **nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**, l'Anru pourra **améliorer le financement des programmes urbains** dans les cœurs de ville relevant du NPNRU.

L'engagement d'Action Logement

ActionLogement

Action Logement s'est engagé, sur la base d'un cahier des charges ambitieux, à financer la revitalisation des centres des villes moyennes à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur cinq ans, par la construction, la réhabilitation ou la démolition de logements et d'immeubles. En contrepartie de ce financement, Action Logement disposera de droits de réservation au profit du logement des salariés. L'enveloppe financière établie se décomposera en préfinancement foncier et en financement de travaux de restructuration. La mobilisation du groupe Action Logement pourrait ainsi financer une production représentant une accélération de plus de 50 % du rythme des acquisitions-réhabilitations des opérateurs du logement social. L'intervention d'Action Logement se traduira par un partenariat avec les collectivités locales concernées, permettant tout à la fois une lutte concrète contre la fracture territoriale et le retour des salariés dans le cœur des villes moyennes.

Les *mesures* pour les résidents *et les visiteurs*

Augmenter le plaisir à vivre et à venir en cœur de ville en offrant des services de qualité et en donnant accès à de nouveaux services

→ Un accès prioritaire à la fibre dans les cœurs de villes

Le Gouvernement a obtenu des opérateurs des garanties de déploiement généralisé de la fibre optique pour 100% des habitants des villes situées dans les zones urbaines denses et très denses au plus tard fin 2020. Cet avantage doit être mis à profit pour faciliter l'implantation d'activités, de commerces et de tous les nouveaux services qui nécessitent une connexion de qualité.

Le renforcement des équipements en WIFI public permettra d'améliorer la connexion des résidents ou visiteurs au cœur des villes.

→ Une orientation prioritaire d'implantation des services publics dans les cœurs de villes

Ouvrir des lieux propices à améliorer les liens sociaux et la qualité de vie en centre-ville : cinémas, médiathèques avec espaces de travail, habitat inclusif en faveur des personnes âgées et handicapées, locaux favorisant le lien social et intergénérationnel…

Promouvoir l'offre de formation dans le secondaire et le supérieur, bien implantée en ville moyenne, et développer des expérimentations éducatives, notamment en internat.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

→ Les cœurs de villes parmi les territoires d'innovation de grande ambition

L'appel à projets « Territoires d'innovation de grande ambition » du PIA3, doté de 500 millions d'euros (dont 200 millions d'euros de subventions), qui sera lancé au premier semestre 2018, ouvrira plus largement sur la diversité des enjeux territoriaux, notamment dans les villes moyennes, pour encourager les approches innovantes et en faire des vitrines de l'innovation au plan national et international.

→ Accompagner le développement des nouveaux espaces urbains : tiers-lieux et espaces de coworking

Les pratiques numériques et collaboratives doivent maintenant être d'usage plus général, en favorisant l'émergence des tiers-lieux tout en consolidant les modèles des lieux existants. Il s'agit d'identifier des lieux qui peuvent être réinvestis pour y développer des services d'économie collaborative, de simplifier et d'accompagner le déploiement de démonstrateurs locaux et le partage d'initiatives concrètes. Ces nouveaux espaces urbains sont des lieux de vie qui améliorent la qualité d'usage des bâtiments et répondent notamment à l'attente des 40% de Français tentés par le télétravail et des entrepreneurs.

→ Développer les solutions de mobilité en faveur des villes moyennes

Suite aux Assises nationales de la mobilité clôturées le 13 décembre 2017, le Gouvernement prépare une loi d'orientation des mobilités pour le printemps 2018. De nombreuses propositions issues des Assises de la mobilité concernent les villes moyennes pour améliorer leur accessibilité, au travers de la couverture de tout le territoire en autorités organisatrices, du développement des plateformes de mobilité, du covoiturage et de solutions innovantes dans les territoires où l'offre de transports publics n'est pas suffisante.

Le besoin de désenclavement routier et ferroviaire fait partie des réflexions du Conseil d'orientations des infrastructures dont la vision sera présentée fin janvier 2018.

ALLER PLUS LOIN
Retrouvez la fiche détaillée de chaque mesure sur
cohesion-territoires.gouv.fr
cget.gouv.fr

Une mobilisation générale de tous les acteurs

Caroline Cayeux
présidente de Villes de France

« L'association Villes de France reçoit très favorablement l'annonce d'un plan national en faveur des villes moyennes et a formulé plusieurs propositions très concrètes. Nos attentes en matière d'attractivité et de développement économiques sont fortes. Il s'agira de soutenir et valoriser la force du tissu des TPE-PME, mais aussi de s'appuyer sur tout un pan de la nouvelle économie qui est prometteuse, comme l'économie circulaire, la smart city, l'économie de la transition démographique, etc. »

Jacques Chanut
Président
Action Logement

Jean-Baptiste Dolci
Vice-président
Action Logement

« Nous nous sommes engagés, par la signature avec l'État, le 21 novembre dernier, du protocole d'accord fixant les bases de la nouvelle convention quinquennale, à financer la réhabilitation des centres villes moyennes à hauteur de 1,5 milliard d'euros sur cinq ans. Dès 2018, notre ambition est de mettre en œuvre un programme d'actions concrètes, en engageant l'acquisition, la construction, la réhabilitation d'immeubles dégradés en centre-ville, au service du lien logement-emploi. »

Éric Lombard
Directeur général
Caisse des dépôts

« La lutte contre les fractures territoriales constitue le cœur de la mission de la Caisse des dépôts. C'est ainsi que la Caisse des dépôts avait initié la démarche « Centre-ville de demain ». Dans le cadre du plan « Action cœur de ville », la Caisse des dépôts mobilisera ses savoir-faire. Ses directions régionales apporteront aux élus de l'ingénierie et des financements afin de concevoir et concrétiser des projets créateurs de valeur pour les territoires, leurs habitants et notre pays. »

Loïg Chesnais-Girard
Président
Région Bretagne

« En Bretagne, nous avons innové en lançant, dès cette année, un appel à candidatures pour renforcer le dynamisme des centres villes et des bourgs ruraux, avec un guichet unique Région-État-Caisse des dépôts-Établissement public foncier. Déjà 60 projets sont retenus. Demain, avec l'expérience acquise, nous pourrons déployer les outils de ce plan national. »

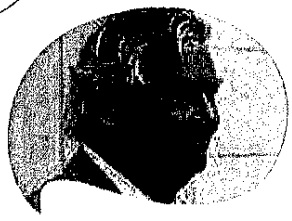
Blanche Guillemot
Directrice générale
Anah

« Dans les centres anciens, l'habitat constitue plus de 80 % des surfaces construites. Parfois dégradé ou vacant, sa réhabilitation est nécessaire à l'amélioration des conditions de vie des habitants en cœur de ville. L'Anah est mobilisée dans ce plan d'envergure. Elle s'engage à soutenir les élus dans leurs projets. »

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 400

Pierre Goguet
Président
CCI France

« Présentes sur tout le territoire, les CCI sont pleinement engagées dans la revitalisation des cœurs de villes. Grâce à leurs outils, elles soutiennent les collectivités territoriales et les commerçants dans la création et le développement de leur activité. Nous nous réjouissons de l'engagement du Gouvernement dans ce chantier majeur pour l'attractivité de nos villes. »



Yves Dauge
auteur du rapport
« programme national
en faveur des nouveaux
espaces protégés »

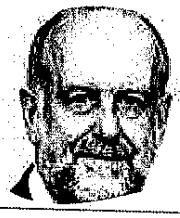
« Les villes du plan « Action cœur de ville » sont ou ont vocation à être des sites patrimoniaux remarquables. Tout comme l'avait fait la loi Malraux, ce plan doit permettre de relever le défi pour les centres historiques des villes moyennes, restées, pour la plupart, à l'écart de cette renaissance. »

Samuel Roumeau
Chef de projet
Ouishare

« Avec l'émergence de pratiques issues de l'économie collaborative, des pistes concrètes se dessinent pour revitaliser les villes moyennes. Consommation collaborative, production distribuée, financement participatif et gouvernance partagée constituent un levier puissant de lien social et d'attractivité économique. Par exemple, le maillage de tiers-lieux sur un territoire permet d'activer des communautés d'entrepreneurs pour diversifier le tissu économique local. »

William Koeberlé
Président
Conseil du commerce
de France

« Moderniser le commerce doit être l'un des enjeux de ce plan de revitalisation des villes moyennes. Il faut maintenir un commerce dynamique sur l'ensemble du bassin de vie, et pas seulement dans les centres villes, ni opposer les différentes formes de commerce, afin de répondre aux attentes des clients. »

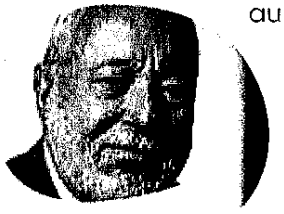


Bruno Léchevin
Président
Ademe

« L'Ademe s'inscrit pleinement dans le plan « Action cœur de ville » grâce notamment à l'action de ses directions régionales auprès des collectivités, des acteurs socio-économiques et des citoyens. Ce plan renforce la politique de transition énergétique, écologique et solidaire sur les territoires. »

Olivier Klein
Président
Anru

« L'Anru accompagne déjà plus d'une centaine de villes moyennes dans la mise en œuvre de leur projet de renouvellement urbain. Dans le cadre du NPNRU, l'Anru pourra amplifier ses interventions et participer ainsi à la réussite du plan « Action cœur de ville ». La synergie entre ces deux programmes nationaux sera assurée pour revitaliser ces villes, essentielles au maillage de nos territoires. »



Jean-Louis Dumont
Président
USH

« Le Mouvement Hlm se félicite qu'un programme national vienne soutenir la volonté des acteurs locaux de lutter contre la dévitalisation de leur centre-ville. Toutes les familles du monde Hlm peuvent mobiliser leurs savoir-faire en habitat, en services et en aménagement, pour relever aux côtés des collectivités, les défis de la requalification des cœurs des villes moyennes. Car celles-ci tissent une armature urbaine essentielle à la vitalité de nos territoires. »

Antoine Frey
Président
Conseil national
des Centres Commerciaux

« Une véritable reconquête urbaine ne pourra se réaliser qu'en s'attaquant à tous les symptômes de la dévitalisation des centres villes. Nous sommes persuadés que des mesures simples et rapidement mises en œuvre seraient susceptibles de faire revenir les opérateurs d'équipements commerciaux en centre-ville. »

Retrouvez toutes les informations sur le plan

Action Cœur de Ville

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr
http://www.cget.gouv.fr
https://www.entreprises.gouv.fr/coeur-de-ville

La mise en ligne du détail de chaque mesure ainsi que les mesures ultérieures seront disponibles en téléchargement sur ces sites.

Réalisation : Commissariat général à l'égalité des territoires cget - novembre 2017 - Icones : Freepik

Crédits photos : © Lahcène Abib, Caroline Cayeux © Villes de France, Éric Lombard © Joël Saget/AFP, Jacques Chanut & Jean-Bpatiste Dolci © Ivan Mathie, Loïg Chesnais-Girard © Emmanuel Pain, Blanche Guillemot © Hamilton/REA, Pierre Goguet © CCI France, Bruno Léchevin ©Jean Chiscano, Yves Dauge Bertrand © Pichene, Olivier Klein © Fabrice Neddam/Ville de Clichy-sous-Bois, Jean-Louis Dumont © Thomas Gogny.

Contact presse
Ministère de la Cohésion des territoires
01 44 49 85 65

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

cget
Commissariat général à l'égalité des territoires

cohesion-territoires.gouv.fr
@Min_territoires

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Jacques MÉZARD, ministre de la Cohésion des territoires

Paris, le mardi 27 mars 2018

Communiqué de presse

Programme « Action cœur de Ville » : la grande transformation pour les centres-villes démarre

222 villes réparties dans toutes les régions bénéficieront d'une convention de revitalisation sur 5 ans pour redynamiser leur centre-ville

Jacques MÉZARD, ministre de la Cohésion des territoires, a annoncé ce 27 mars 2018 à Châtellerault (Vienne), les 222 villes retenues qui pourront bénéficier du Plan national « Action cœur de ville ».

« J'ai la conviction que les villes moyennes sont un vecteur essentiel de développement de nos territoires. Elles concentrent 23% de la population française et 26% de l'emploi. Leur vitalité est indispensable car elle profite à l'ensemble de leur bassin de vie, et plus largement aux territoires urbains et périurbains environnants. Le cœur de ville, dans toute la diversité du tissu urbain français, est le creuset où se noue à la fois la vie civique, la vie économique, la vie sociale. Comme cela est fait dans le domaine de la politique de la ville avec le doublement du financement de 5 à 10 milliards d'euros, une action forte était indispensable pour les villes moyennes et leurs intercommunalités. » déclare Jacques Mézard.

Pour le ministre de la Cohésion des territoires, *« Dès aujourd'hui, les communes peuvent engager la démarche, et mettre en œuvre leurs premières actions. Les partenaires de l'Etat, Caisse des dépôts, Action logement et Agence nationale de l'habitat se sont mobilisés de concert pour être prêts à des financements conséquents au service des projets»*. D'autres partenaires, publics et privés, pourront s'investir dans ce programme, auprès des communes retenues.

Inventons les territoires de demain - les cœurs de ville de demain

Le plan « Action cœur de ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Si un cœur de ville moyenne se porte bien, c'est l'ensemble du bassin de vie, y compris dans sa composante rurale, qui en bénéficie. Élaboré en concertation avec l'association Villes de France, les élus locaux et les acteurs économiques des territoires, le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

Pour assurer cette revitalisation, chaque convention reposera sur 5 axes structurants:

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

L'appui aux projets de chaque commune repose sur des cofinancements apportés par les partenaires : plus de 5 milliards d'euros mobilisés sur 5 ans, dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1.5 Md€ d'Action Logement et 1,2 Md€ de l'Anah. D'autres ressources pourront venir compléter ces enveloppes de crédits.

La gouvernance du programme est également partenariale. Elle est d'abord locale.
Le programme est mis en œuvre avec les collectivités territoriales en fédérant les partenaires, nationaux comme locaux :

- le maire, en lien avec le président de l'intercommunalité, pilote la réalisation des actions et préside le comité de projet installé dans sa commune ;
- les partenaires régionaux et locaux, publics et privés, agiront concrètement dans les périmètres définis dans la convention, par des investissements nouveaux et/ou un renforcement de leurs interventions ;
- le préfet de département coordonne les services et mobilise les moyens de l'État pour le projet. Il assiste au comité de projet au sein de chaque commune et signe la convention pluriannuelle ;
- le préfet de région, les représentants régionaux des partenaires et le représentant du conseil régional forment le comité régional d'engagement ;
- le Commissariat général à l'égalité des territoires coordonne l'ensemble du dispositif. Il anime le comité technique national (ministères et partenaires) et le centre de ressources.

Retrouvez en ligne :

le dossier de presse

la liste et la carte des villes retenues

le communiqué de presse

Contact presse : 01 44 49 85 65
www.cohesion-territoires.gouv.fr
@Min_Territoires

Guide du programme « Action Cœur de Ville »

Présentation du programme, outils, mise en œuvre

Version 1 – Avril 2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

cget
Commissariat
Général
à l'Égalité
des territoires

Sommaire

PREAMBULE 4

Terminologie 5

1. Présentation générale 6

1.1. Un programme pour faire réussir les centres des villes moyennes. 6

1.2. Mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs pour la rénovation et l'attractivité des centres villes afin de faciliter la réalisation des projets portés par les collectivités. 7

1.3. Une approche globale, modulaire, subsidiaire et rapide. 8

1.4. Une démarche concertée et intégrative. 9

1.4.1. Les partenaires financeurs 9

1.4.2. Les Conseils régionaux et départementaux 12

1.4.3. Les autres acteurs publics ou privés associés 12

1.5. Une large palette de financements. 13

1.6. Les villes bénéficiaires et leurs territoires d'intervention. 15

1.6.1. Bénéficiaires 15

1.6.2. Périmètres géographiques d'intervention 15

1.7. Une convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » adaptée aux enjeux de chacune des villes bénéficiaires. 17

2. Outils, acteurs, instances du programme 18

2.1. Les outils. 18

2.1.1. Elaboration de la convention-cadre « Action cœur de ville » : étapes et calendrier général 18

2.1.2. Le centre de ressources « Action Cœur de Ville » et le site internet cœurdeville.gouv.fr 20

2.2. La gouvernance. 22

2.2.1. A l'échelle locale 22

2.2.2. A l'échelle régionale 23

2.2.3. A l'échelle nationale 24

3. Mise en œuvre du programme 26

3.1. Le lancement du programme. 26

3.2. La phase de préparation de la convention. 27

3.3. La phase d'initialisation du projet. 28

3.4. La phase de déploiement du projet. 30

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 406

4. ANNEXES 33

4.1. Liste des communes ou binômes de communes bénéficiaires (par région et département) 34
4.2. Schéma global de déroulement du programme 43
4.3. Note des « attendus » pour la phase de préparation, l'élaboration du diagnostic et du projet 45
4.4. Guide d'intervention de la Caisse des Dépôts 53
4.5. Guide d'intervention d'Action Logement sur les opérations immobilières 60
4.6. Guide d'articulation avec les dispositifs ANRU 64
4.7. Guide d'articulation du programme avec les dispositifs ANAH 68
4.8. Note relative à l'appui au pilotage du projet et à l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'études 70
4.9. Guide de la démarche « EcoQuartiers» 75
4.10. Inventaire non exhaustif des dispositifs mobilisables dans le cadre du programme 77
4.11. Grille d'indicateurs standards de diagnostic, de suivi des projets et d'évaluation des résultats 78
4.12. Modèle de convention-cadre pluriannuelle 83

CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE 83
Sommaire 84
Préambule 84
Article 1. Objet de la convention 84
Article 2. Engagement général des parties 84
Article 3. Organisation des collectivités 85
Article 4. Comité de projet 85
Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention 86
Article 6. Phase d'initialisation 86
6.1. Réalisation du diagnostic 86
6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville 88
6.3. Mise en œuvre des actions matures [le cas échéant] 88
6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation 89
Article 7. Phase de déploiement 89
7.1 Résultats du diagnostic 89
7.2 Présentation de la stratégie et du projet 89
Article 8. Suivi et évaluation 92
Article 9. Traitement des litiges 93
ANNEXES 94
Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic 94
Annexe 2 – Document de présentation du projet 94
Annexe 3 – Plan des périmètres d'intervention 94
Annexe 4– Calendrier détaillé du projet 94
Annexe 5 – Budget détaillé du projet 94
Annexe 6 – Fiches Actions *(pour actions 2018 et ultérieures)* *95*

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 407

PREAMBULE

LE PRESENT DOCUMENT EST DESTINE AUX COLLECTIVITES, AUX SERVICES DECONCENTRES DE L'ETAT ET AUX PARTENAIRES DU PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE ».

Ce guide a pour but de faciliter la mise en œuvre du programme, en offrant notamment aux parties prenantes une vision d'ensemble de ses objectifs et des modalités de sa mise en œuvre aux niveaux local, régional et national.

Le présent guide est un document de cadrage et une aide méthodologique, accompagné de documents types pouvant servir de trame pour les collectivités à l'élaboration et à la mise en œuvre de leur projet.

Il a été réalisé par le groupe technique national des partenaires du programme, avec l'appui du cabinet Espelia.

➲ CONTENU

Le guide comprend :

- le contexte du programme, ses objectifs et ses enjeux clés (enjeux transversaux et thématiques) ;
- les modalités d'organisation du programme : calendrier et grandes échéances, étapes de mise en œuvre, instances de pilotage, etc. ;
- les modalités de mise en œuvre du programme : lancement, préparation de la convention, phases d'initialisation et de déploiement, etc.

Les documents joints sont notamment *(d'autres annexes pourront être ajoutées dans une version 2, au cours de l'année 2018)*:

- la liste des villes inscrites au programme ;
- un schéma global de déroulement du programme : il s'agit d'une synthèse schématique du guide qui focalise sur le processus du programme et son calendrier, en mettant en exergue les étapes clés et les procédures à respecter ;
- Une note explicative des attendus pour la préparation, puis l'élaboration du diagnostic et du projet, avec des maquettes types de trame de diagnostic et de projet urbain, qui pourront être directement reprises par la collectivité si elle le souhaite;
- deux guides d'articulation du programme avec les dispositifs ANRU et ANAH ;
- Une note exposant les modalités d'instruction des dossiers immobiliers par Action logement
- une note recensant les différentes agences d'urbanisme mobilisables par les collectivités dans le cadre de ce programme, et expliquant leurs différentes modalités possibles d'intervention dans les projets ;
- un guide de la démarche EcoQuartiers pour les villes souhaitant s'y engager;
- un inventaire de dispositifs de soutien mobilisables *(en cours de réalisation, diffusion en mai)*;
- une série d'indicateurs standards de diagnostic et de suivi des résultats du programme ;
- et **une trame de convention-cadre pluriannuelle**, à compléter par chaque territoire bénéficiaire.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

TERMINOLOGIE EMPLOYEE DANS LE GUIDE

TERMINOLOGIE

- **Action** → Intervention thématique d'investissement et/ou de fonctionnement au sein du projet (ex. réhabilitation d'un bâtiment, plan de mobilité locale, etc.). Un projet comporte plusieurs actions qui seront exposées dans un « plan d'actions».
- **Action mâture** → Action dont la mise en œuvre peut être effectuée durant la phase d'initialisation de la convention en parallèle du diagnostic et de l'élaboration du projet car suffisamment avancée et présentant une forte présomption de bonne insertion dans le projet.
- **Comité** → Instance réunissant les partenaires du programme, aux échelons national, régional et local. Sa composition dépend de l'échelon. Il comporte des acteurs indispensables et des acteurs optionnels, présents en fonction des contextes.
- **Convention-cadre pluriannuelle** → Document signé entre, d'une part, l'Etat, les partenaires du Programme et, d'autre part, la commune, son établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout partenaire public et privé local intéressé, visant à exposer et mettre en œuvre le projet. La convention est élaborée pour répondre aux enjeux de la commune et de son agglomération, avec des attendus, axes de travail, périmètres opérationnels et objectifs exposés dans le présent guide. La convention donne lieu à la mobilisation de moyens idoines et, à travers le recours possible à une opération de revitalisation de territoire (ORT), à la mise en œuvre d'un cadre juridique dérogatoire.
- **Opération** → Au sein d'une action, chaque opération correspond au détail des interventions nécessaires (ex. phases de réhabilitation d'un immeuble, travaux d'aménagement d'une place publique, etc.). Une action comporte donc une à plusieurs opérations. A ne pas confondre avec le dispositif de l'ORT.
- **Programme** → Dispositif national portant sur les 222 villes ou binôme de villes sélectionnées pour participer à la démarche.
- **Projet**→ Projet global de développement du centre de l'agglomération porté par une commune sélectionnée, en lien avec son intercommunalité.
- **Référent** → Personne désignée par l'Etat pour participer à l'élaboration, au suivi et à la validation des étapes et documents du programme. Les partenaires peuvent également désigner des référents dans leur réseau territorial. Ils sont assistés par des équipes au sein de leur structure.

1. PRESENTATION GENERALE

1.1. Un programme pour faire réussir les centres des villes moyennes.

Pôles essentiels du maillage territorial, entre les communes rurales et les grandes agglomérations et métropoles, les villes moyennes, qui jouent un rôle de centralité au sein des régions, n'ont pas réellement fait l'objet de politiques publiques récentes de l'Etat ciblées sur les enjeux de revitalisation, et de leurs centres-villes en particulier. Certaines de ces villes présentent pourtant les caractéristiques de territoires délaissés ou dévitalisés, pour lesquels une action publique spécifique s'impose et, plus globalement, pour lutter contre les fractures territoriales. D'autres, bien que moins en difficulté, doivent être soutenues dans leur fonction de centralité.

L'État a déjà soutenu les villes moyennes par différents dispositifs. Après les contrats de villes moyennes en 1973 et l'expérimentation « Villes moyennes témoins » en 2007, elles ont par exemple bénéficié de la dotation de soutien à l'investissement public local (DSIL) : en 2017, 146 communes centres et 50 intercommunalités ont bénéficié d'une aide au titre d'une des deux enveloppes de la DSIL, soit près de 121 millions d'euros pour 442 Projets. De plus, de nombreuses villes moyennes sont concernées par un contrat de ville et/ou par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Depuis 2016, la Caisse des Dépôts et Consignations a initié, pour sa part, une démarche expérimentale destinée à accompagner la redynamisation des centres villes fragilisés des villes de 20 à 100 000 habitants : les « Centres Villes de Demain ».

Action Logement, dans sa nouvelle forme issue de la réforme voulue par les partenaires sociaux, renforce son ancrage territorial au service du logement des salariés des entreprises, en travaillant au plus près des acteurs locaux publics et privés. La revitalisation des centres des villes moyennes est pour elle un enjeu important qui doit permettre d'améliorer et de développer l'offre aux salariés en contribuant à l'emploi hors des métropoles.

Considérant la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes comme une priorité nationale, le président de la République a exprimé, dès la première Conférence Nationale des Territoires, la volonté de l'Etat de lancer un programme qui engage l'ensemble du Gouvernement et un partenariat d'acteurs sur la durée de la mandature.

Il vise à créer les conditions efficientes du renouveau et du développement de ces villes en mobilisant les moyens de l'État (au plan central et déconcentré) et de ses partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de territoire portés par les communes centres, avec leurs intercommunalités.

Le programme Action Cœur de Ville a été annoncé par le Premier ministre lors de la seconde Conférence Nationale des Territoires à Cahors en décembre 2017. Il s'engage dès 2018. Il est piloté par le ministre de la Cohésion des territoires.

Il concerne 222 villes ou binômes de villes sélectionnés le 26 mars 2018, sur proposition du ministre, par le Comité national de pilotage.

La démarche d'accompagnement proposée à ces territoires bénéficiaires donne lieu à la signature d'une convention-cadre pluriannuelle spécifique. Elle permet, sur la base d'un diagnostic, d'une stratégie, d'un projet et d'un plan d'actions, de mobiliser les crédits des partenaires financiers.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 410

1.2. Mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs pour la rénovation et l'attractivité des centres villes afin de faciliter la réalisation des projets portés par les collectivités.

Le programme est piloté par le ministère de la Cohésion des territoires, avec comme administration coordonnatrice le Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (cf. acteurs principaux impliqués au point 1.5). Il doit permettre d'aider les villes moyennes à résoudre les dysfonctionnements identifiés et de créer les conditions d'une redynamisation durable du cœur de leur agglomération.

Le programme vise dans sa globalité à **accompagner les collectivités territoriales dans leur projet de territoire :** préparer la transition énergétique et écologique, repenser la densité urbaine, les formes de mobilités, accroître leur attractivité en mettant en valeur les atouts, innovations et pépites locales (patrimoniales, économiques, touristiques, culturels patrimoniaux, sociaux, sportifs, etc.), repenser les complémentarités et coopérations entre le centre et la périphérie mais aussi les liens avec les territoires ruraux et les grandes agglomérations, etc.

Ce projet de territoire devra traiter de différentes problématiques et enjeux, et notamment :

- **conforter/faire revenir les ménages dans les logements en centre-ville** : réhabiliter et requalifier l'habitat privé ancien pour qu'il réponde aux impératifs et attentes d'aujourd'hui et être une alternative soutenable au modèle pavillonnaire ; faciliter l'accès au logement des ménages modestes ; renforcer l'accompagnement des projets de requalification du bâti ;
- **redonner de la force au tissu commercial et économique** : développement, renouvellement et mixité des activités, traditionnelles comme innovantes (management de centre-ville, appui à la transformation numérique des TPE et PME, développement de nouveaux services aux consommateurs, d'une expérience-client particulière, d'une offre de produits de qualité, innovants et originaux, mise en valeur de produits artisanaux locaux, etc.) ; facilitation de la mobilité et du stationnement en centre-ville ; valorisation des atouts touristiques et culturels ; développement d'une offre de formation initiale et continue corrélée aux besoins locaux ;
- **favoriser la mobilité professionnelle pour développer l'emploi dans les entreprises du territoire** : créer une offre locative urbaine attractive et adaptée aux besoins des salariés et notamment des jeunes actifs ;
- **améliorer la qualité de vie** : mixité des services au public et des commerces ; facilité des déplacements (modes doux, transports innovants, développement de la « ville intelligente ») ; lien social ; inclusion, services publics et au public ; culture et patrimoine, sport, espaces verts, propreté ;
- **soutenir la vie locale** : qualifier les espaces publics et offrir un cadre de vie satisfaisant pour la population, assurer une animation des centres, garantir la sécurité en centre-ville, proposer une offre de services à la population répondant mieux aux demandes mais aussi développer les usages des outils numériques (site internet de produits locaux, services de conciergerie, utilisation des réseaux sociaux pour valoriser des événements locaux, des prestations ou des produits , wifi gratuit en centre-ville, etc.).

Les projets développés dans le cadre du programme s'appuient sur les leviers de développement local et les atouts des territoires concernés, en privilégiant une approche par l'innovation. Hormis l'attention propre portée à ces villes, ils visent plus globalement à conforter la maille territoriale des villes de rayonnement régional pour participer à résorber les fractures territoriales.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 411

Le programme s'inscrit également dans un objectif de simplification des procédures en permettant d'accélérer la réalisation des projets, en mutualisant certains outils règlementaires au sein du programme, notamment via le périmètre d'Opération de Requalification des Territoires (ORT).

Il représente aussi un **exercice inédit de mobilisation collective** des services de l'Etat, de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), d'Action Logement, des agences publiques dont notamment l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ainsi que les organismes HLM. D'autres acteurs publics sont déjà mobilisés ou invités à contribuer à la démarche, dont : l'Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (pour quartiers relevant de la politique de la ville), le Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (Cerema), les Etablissements Publics Foncier (EPF), l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), les Agences Régionales de Santé (ARS), les établissements publics consulaires (Chambres de commerce et d'industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat), les agences d'urbanisme, etc.

Le programme est conçu dans l'esprit de la future Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires en proposant un appui et un soutien de l'Etat et de ses partenaires aux acteurs locaux, des dispositifs financiers et opérationnels sur mesure et adaptatifs, un engagement de simplification et un pilotage global, adapté au contexte et aux enjeux.

1.3. Une approche globale, modulaire, subsidiaire et rapide.

Les principes généraux suivant lesquels a été organisé le programme sont les suivants :

- **Approche globale**: le programme ambitionne d'aider les collectivités à apporter une **réponse globale** aux difficultés rencontrées pour (re)dynamiser les cœurs d'agglomérations. Cela implique qu'elles réalisent un diagnostic à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération puis élaborent un projet de développement ciblé sur le cœur d'agglomération, cohérent avec les autres parties du territoire.
- **Modularité** : une stratégie cohérente sera décrite dans la convention et partagée dans son principe par tous les partenaires financeurs. Chaque action (ex. « requalification des copropriétés dégradées ») déclinée elle-même en opérations (ex. requalifier une copropriété dégradée en un lieu donné) fera ensuite l'objet d'une fiche signée par le ou les partenaires concernés et précisant les modalités de mise en œuvre (**logique de convention-cadre et de fiches actions** qui s'insèreront ensuite, chaque action devant tenir compte des interdépendances entre les opérations).
- **Subsidiarité** : afin de répondre aux besoins des territoires, **le pilotage du programme est assuré principalement au niveau local**. Le niveau de prescription a volontairement été réduit au minimum afin, d'une part, de laisser les collectivités proposer les projets qu'elles pensent les meilleurs pour leurs territoires, dans le respect des quelques principes clefs posés par le programme, et, d'autre part, de minimiser le poids de sa gestion pour l'ensemble des parties prenantes.
- **Rapidité** : les premières actions peuvent être entreprises dès la phase d'initialisation, en parallèle de l'affinement du diagnostic et de la conception d'un projet plus global, ceci en veillant à ce que ces actions, dites « mâtures », soient cohérentes avec les objectifs du programme.
- **Evaluation** : le programme fera l'objet d'un suivi du déploiement et des résultats à travers un nombre raisonnable d'indicateurs de moyens et de résultats, pour le suivi local/régional et à l'échelle nationale.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 412

1.4. Une démarche concertée et intégrative.

1.4.1. Les partenaires financeurs

Sont regroupés dans cette rubrique les principaux financeurs du programme ainsi que les principaux dispositifs qu'ils proposent. Certaines opérations peuvent mobiliser simultanément plusieurs financements.

➲ L'ETAT

Le programme s'appuie sur des crédits et dotations d'Etat de droit commun qui seront mobilisés pour soutenir des projets inscrits dans les plans d'action des conventions : crédits du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC), Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL), DETR, crédits du Contrat de plan Etat-Région (notamment son volet territorial) mais aussi via des leviers fiscaux spécifiques (par exemple la TASCOM, le dispositif « Malraux», etc.).

Les ministères particulièrement mobilisés sont:

- Le ministère de la Cohésion des territoires : le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ;
- Le ministère de l'Economie et des Finances et en particulier la Direction générale des entreprises (DGE) et l'Agence du Numérique ;
- Le ministère de la Culture et en particulier la Direction générale des patrimoines et la Direction générale des médias et des industries culturelles ;
- Le ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, et en particulier le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ;
- Le ministère de l'Education Nationale et en particulier la Direction générale de l'enseignement scolaire ;
- Le ministère de la Santé.

L'Etat s'appuie sur ses services déconcentrés à l'échelon régional et départemental (DREAL/DDT(M), DIRECCTE/UT Direccte, DRAC/UDAP, ABF-CRMH, Conseillers en architecture,...) pour suivre les projets et apporter son appui à l'élaboration des démarches intégrées et soutenables, pour instruire les demandes de financement, assurer des actions de formation et d'animation.

➲ LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

La CDC et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités territoriales.

La CDC mobilise 1milliard d'euros de fonds propres et 700 M€ de prêts pour des interventions retenues dans la convention et, s'agissant des prêts, dans le périmètre de l'ORT), les domaines d'intervention prioritaires seront les suivants : l'immobilier économique et commercial, l'immobilier dédié au tourisme, aux loisirs et la culture, la mobilité, le numérique, les sujets fonciers et énergétiques, le financement des bailleurs et dans une certaine mesure les sujets de l'habitat privé. Elle est aussi présente pour outiller les territoires, notamment au travers de l'économie mixte.

Plus précisément, l'intervention en fonds propres de la CDC prend la forme de :

- 50 millions d'euros pour soutenir de l'ingénierie et des études préalables ;
- 50 millions d'euros pour accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions modernes et connectées ;

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 413

- 200 millions d'euros pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique et des outils d'économie mixte adaptés ;
- 700 millions d'euros pour accompagner les projets de développement de ces territoires en investissant aux côtés des acteurs privés.

En matière de prêts, l'intervention de la CDC s'incarne à travers :

- des prêts « Rénovation Cœur de Ville » pouvant représenter 700 millions d'euros (comme expliqué précédemment, il s'agit d'une extension aux Opérations de revitalisation du territoire du Prêt Renouvellement urbain aménagement) ;
- des dispositifs de soutien au logement social.

Bénéficiant d'une organisation déconcentrée, la CDC suit les différents projets à l'échelle régionale.

➲ L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

L'ANAH est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires, de l'Action et des Comptes publics. Sa mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. L'ANAH accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés fragiles ou en difficulté.

Elle est partenaire des collectivités territoriales pour des opérations d'amélioration de l'habitat et opérateur de l'Etat dans la mise en œuvre de plans ou programmes nationaux.

L'Agence nationale de l'habitat engage 1,2 milliard d'euros sur 5 ans pour la rénovation et la remise aux normes des logements.

Elle intervient en premier lieu dans l'aide à l'ingénierie :

- 25 millions d'euros pour le cofinancement de la direction de projet dédiée à la démarche ;
- 50 millions d'euros pour le cofinancement des dépenses d'études ;
- 65 millions d'euros pour le suivi-animation des Projets.

Elle intervient ensuite dans l'aide aux travaux dont notamment :

- 1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles (sous conditions). Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé ;
- 40 millions d'euros pour éradiquer les poches d'habitat indigne, en finançant les déficits d'opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres, et créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accession, logements hlm...).

Enfin, elle investit 20 millions d'euros dans des expérimentations dans le domaine de l'amélioration de l'habitat que ce soit en ingénierie ou en aides aux travaux.

Le programme « Action cœur de ville » est un programme prioritaire pour l'ANAH, au même titre que le nouveau PNRU ou le programme de revitalisation des centres-bourgs qui est poursuivi avec les communes bénéficiant d'un contrat de revitalisation de centre-bourg dédié.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 414

➲ ACTION LOGEMENT

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés, pour conduire ses deux missions principales :

- accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi ;
- construire et financer des logements sociaux et des logements intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'évolutions de la société, et de mixité sociale.

L'intervention d'Action Logement sera motivée par l'existence d'un projet économique venant en appui du projet d'aménagement urbain et permettant d'assurer un rééquilibrage effectif entre le tissu péri-urbain et le centre-ville à redynamiser.

Action Logement investira 1,5 milliard d'euros sur 5 ans pour faciliter la réhabilitation d'immeubles en centre-ville par des Opérateurs du Logement Social ou des investisseurs privés, afin d'être mis à disposition des salariés.

L'enveloppe financière se décompose en préfinancement du portage foncier et en financement sous forme de prêts et subventions de travaux de restructuration. Cela représente un potentiel de réhabilitation de plusieurs centaines d'immeubles par an. En contrepartie de ce financement, Action Logement disposera de droits de réservation au profit du logement des salariés.

Sur certaines opérations de type recyclage foncier (THIRORI, VIR) mobilisant des financements de l'Anah, les financements d'Action Logement pourront également être mobilisés par le porteur de projet quand la maîtrise foncière sera acquise.

➲ L'AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE

L'ANRU est un établissement public à caractère industriel et commercial créé afin d'assurer la mise en œuvre et le financement de programmes nationaux de rénovation urbaine. Cette agence est placée sous la tutelle du ministre chargé de la politique de la ville qui fixe les orientations générales de son action.

Dans le cadre du programme, l'ANRU soutient les projets des villes via le Nouveau programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), selon deux types d'articulation :

- pour les 24 villes/agglomérations dont le périmètre opérationnel recoupe tout ou partie des projets relevant du NPNRU : mutualisation d'une partie des études, des actions à mener et des financements.
- Pour les 110 villes/agglomérations dont le périmètre d'intervention de la convention Action cœur de ville ne recoupe pas celui des projets NPNRU en cours sur d'autres secteurs de l'agglomération : mise en cohérence des projets dans la stratégie de développement du territoire, possibilité de mutualiser les études déjà réalisées à l'échelle de l'agglomération (notamment les études relatives au marché de l'habitat, aux mobilités ou au développement économique), possibilité d'organiser, au sein du périmètre d'intervention, la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux qui serait démolie dans les projets de renouvellement urbain.

Les modalités d'articulation des deux programmes sont décrites dans l'annexe « Guide d'articulation du programme avec le NPNRU».

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

1.4.2. Les Conseils régionaux et départementaux

- **Les Régions** ont été sollicitées par les préfets pour assurer une coordination des stratégies et interventions, et convenir des formes de leur participation en appui aux actions du programme, notamment dans le cadre de leurs compétences liées à l'aménagement du territoire, au développement économique et à la mobilité. Cette mobilisation pourra prendre, à leur demande, des formes différentes en fonction des politiques conduites par chacune des régions, et notamment de programmes déjà engagés (certains en lien avec l'Etat) et des fonds dont elles sont autorité de gestion (fonds européens notamment).
- **Les Départements,** avec notamment leur compétence liée aux solidarités territoriales, sont aussi des collectivités de premier plan. Là aussi, en fonction des stratégies, programmes engagés et modalités d'appui aux communes et EPCI, la contribution éventuelle des Départements prendra, à leur demande, des formes adaptées à chaque commune du programme, en fonction des projets et actions retenues. De plus, certains départements sont délégataires des aides à la pierre dont les aides de l'Anah. A ce titre, ils seront signataires de la convention-cadre.

1.4.3. Les autres acteurs publics ou prives associés

D'autres acteurs sont associés en matière d'ingénierie, de conseil et en tant qu'acteurs ressources ou opérateurs. Parmi les principaux partenaires, on peut signaler :

- **L'Union Sociale de l'Habitat (USH) :** organisation représentative du secteur Hlm qui représente quelque 720 organismes Hlm à travers 5 fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes. L'Union sociale pour l'habitat informe, conseille et assiste les associations régionales Hlm et les organismes Hlm afin de faciliter leurs activités et développer leurs compétences. Elle anime des réseaux thématiques, met à disposition des outils et des méthodes. Elle repère et capitalise les expériences et savoir-faire.

  Les associations régionales HLM se mobiliseront pour le suivi des démarches. Les organismes HLM et bailleurs sociaux, en tant qu'opérateurs intervenant dans le domaine du logement et des pieds d'immeubles, pourront intervenir dans la phase pré-opérationnelle et opérationnelle du projet.

- **Les différents établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement locaux et l'EPARECA** (pour les seuls quartiers relevant de la politique de la ville), en tant qu'opérateurs intervenant dans le domaine de l'aménagement et du portage foncier, pourront être mobilisés dans la phase pré-opérationnelle et opérationnelle des projets ;

- **Les agences d'urbanisme** couvrent les territoires de nombreuses villes moyennes et développent une offre d'expertise et d'appui en réseau à des communes dans l'environnement de leur périmètre de membres, ou accessoirement sous forme de conseil à des communes non membres (en répondant à des marchés publics). Une centaine de villes bénéficiaires du programme sont dans le périmètre d'intervention des agences. Elles pourront porter certains « Directeur de Projet» dans les villes où elles sont présentes. Pour davantage d'informations, se référer au document joint : « Note recensant les différentes Agences d'Urbanisme mobilisables par les collectivités dans le cadre de ce Programme, et expliquant leurs différentes modalités d'intervention.

- **Les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) et Chambres des Métiers et de l'Artisanat (CMA),** bénéficiant d'une organisation déconcentrée -régionale et départementale- elles pourront appuyer localement certaines actions : diffusion de ressources et données, appui à l'ingénierie de projet, appui dans le recrutement et formation de personnel, actions de formation, soutien à l'innovation, etc. ;

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 416

- **L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie** (ADEME) pourra notamment mobiliser ses ressources techniques et financières et contribuer à l'évaluation du programme ;
- **Le CEREMA,** bénéficiant d'une organisation déconcentrée régionale et départementale, pourra appuyer localement certains projets (dans le cadre de ses actions n'entrant pas dans le champ concurrentiel): centre de ressources « outil de l'aménagement », méthodologie de suivi et d'évaluation, formation pour les collectivités en charge de piloter le projet, etc. ;
- **Le groupe La Poste,** qui dispose d'un maillage territorial dans toutes les villes du programme, de fonciers centraux, développe ses services aux particuliers, pourra également prendre part à la mise en œuvre de certaines actions (dont des expérimentations de « maisons de services au public » adaptées à la taille d'une ville moyenne, le développement de nouveaux services à la population mobilisant les outils numériques,...) ;
- **La SNCF** pourra contribuer ou faciliter la mise en œuvre de certains projets via, par exemple, l'optimisation de l'interface ville/gare, la mobilisation de foncier disponible en centre-ville, la participation à l'optimisation de l'offre de mobilité;
- **Des opérateurs privés,** notamment d'aménagement, commerciaux et de construction, sont appelés à intervenir dans les territoires de projet.

Cette liste est non exhaustive et pourra être complétée par d'autres acteurs.

1.5. Une large palette de financements.

Le programme mobilise spécifiquement environ 5 milliards d'euros sur cinq ans et accompagnera les études et l'ingénierie des Projets, la mise en œuvre opérationnelle des Projets et le soutien et la valorisation des actions innovantes et expérimentales.

➲ LE SOUTIEN A L'INGENIERIE ET AUX ETUDES PREALABLES

Le programme permettra de renforcer les capacités d'ingénierie des territoires concernés. La réussite des Projets de requalification en centre-ville dépend en grande partie à la fois de la qualification du projet et des opérations, de la qualité du pilotage politique et technique et de la mise en réseau de tous les intervenants. On observe souvent dans les territoires concernés un déficit d'ingénierie et d'expertise. Le programme prévoit des moyens pour doter ces territoires d'une ingénierie adaptée à leur projet, et en premier lieu d'**une direction de projet,** indispensable tout au long de la démarche.

Les **services de l'Etat à l'échelon départemental** accompagneront les villes et pourront à cet effet mobiliser l'expertise de leurs architectes et paysagistes-conseils de l'Etat.

Par ailleurs, les villes pourront bénéficier en tant que de besoin de l'expertise des CAUE, des agences d'urbanisme, etc.

L'ANAH consacrera, jusqu'en 2022, **25 millions d'euros au cofinancement de la direction de projet dédiée à la démarche** : 50 % du salaire du responsable recruté (sous critères), là où les communes et les EPCI ne seront pas en mesure d'en assurer seules le portage. 140 millions d'euros seront par ailleurs consacrés aux études et à l'ingénierie des programmes (études pré-opérationnelles, expertises, suivi animation des dispositifs programmés).

Une enveloppe de 50 millions d'euros sera mobilisée par la CDC et consacrée au financement de missions d'ingénierie et d'expertises portant sur le diagnostic, le projet et des opérations dans le cadre du programme. **Les actions convenues dans les conventions « Centres villes de demain », signées ou élaborées au cours des dernières années, seront intégrées dans la contractualisation « Action cœur de ville ».**

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 417

Le programme comporte des modalités nouvelles qui seront exposées aux signataires des conventions « centre villes de demain » pour définir leur éventuel recours, en complément de ce qui a déjà été validé.

Le programme comporte également **12 des 17 villes engagées dans une expérimentation dans trois régions en faveur des sites patrimoniaux remarquables**. Celles qui ne sont pas incluses, en raison de leur taille et/ou fonction de centralité réduite, continueront à être accompagnées dans le cadre de l'expérimentation.

➲ DES FINANCEMENTS PARTICULIERS DEDIES AU PROGRAMME

- **La CDC** étendra le bénéfice du «Prêt renouvellement urbain aménagement» aux cœurs de villes, dans le strict périmètre des ORT, pour faciliter le financement des projets de redynamisation des cœurs de ville portés par des acteurs publics comme privés. Elle a aussi prévu, en tant qu'investisseur de long terme, de mobiliser 900 millions d'euros en fonds propres de manière à favoriser l'investissement d'opérateurs privés à ses côtés dans ces territoires, sur les opérations qualifiées dans la convention Action Cœur de Ville.
- **ACTION LOGEMENT** mobilisera une enveloppe de 1,5 milliards d'euros sur 5 ans pour soutenir la rénovation complète et la restructuration en logements adaptés à la demande des salariés, d'immeubles entiers acquis par les organismes du logement social ou les investisseurs privés. Son intervention sera conditionnée à une maîtrise foncière préalable acquise. Elle prendra la forme de financement pour conventionner une offre locative en prêts et subventions portant exclusivement sur les travaux des parties communes et privatives et de préfinancement, si nécessaire, du portage foncier
- **La dotation de soutien à l'investissement public local (DSIL)** sera mobilisée par les préfets de région pour le financement d'actions de requalification des cœurs de ville qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet global de revitalisation (espaces publics, mise aux normes des bâtiments en prenant en compte les spécificités du bâti ancien, développement des équipements et services, etc.).
- **Le FISAC (fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce)** comportera une priorité forte en faveur des villes moyennes, en particulier en matière d'ingénierie, de numérique et de management de centre-ville (à titre d'amorçage lors que la personne-ressource participe au pilotage du projet), dans le cadre de l'appel à projets (AAP) pour 2018 financé sur des crédits de 2019 et des AAP suivants. *Les financements en ingénierie du FISAC ne devraient pas pouvoir être cumulés avec ceux de l'ANAH, de la CDC ou d'un autre organisme public, portant sur ce même champ, sauf si ces financements portent sur des actions et objectifs différents.*

➲ UN SOUTIEN ACCENTUE AUX PROJETS D'INNOVATION ET D'EXPERIMENTATION POUR « REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE » DE MANIERE PLUS DURABLE

- **L'ANAH financera à hauteur de 20 millions d'euros des actions expérimentales** menées dans le domaine de l'amélioration de l'habitat, dès lors que le fait générateur de ces opérations rentre dans ses priorités d'intervention.
- **Les démarches d'innovation et de développement de la ville intelligente** (« Smart city »), qui visent à développer des solutions performantes dans des domaines prioritaires (mobilités, véhicules autonomes, éclairage public et stationnement intelligent, *civic tech*...), **seront soutenues par la CDC qui prévoit d'y affecter 50 millions d'euros de fonds propres** : aide à la conception, accompagnement à l'amorçage et la réalisation d'initiatives innovantes (dans les domaines de la création d'activités, de services, de formats commerciaux nouveaux, de *process*, de démocratie participative...). D'autres crédits, comme ceux du programme TIGA du PIA 3, pourraient également être mobilisés.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 418

- **L'engagement dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier** sera proposée aux communes et EPCI qui n'y sont pas encore inscrites afin d'accéder aux ressources du club piloté par l'Etat et pour installer une culture partagée de la ville durable de demain et bénéficier du partage d'expériences existantes. Une annexe de présentation est jointe au présent guide.
- **Un concours international « Réinventer les cœurs de ville »** sera lancé en 2018 à destination de promoteurs et investisseurs associés à des architectes, urbanistes, paysagistes et designers, sur du foncier maîtrisé et disponible et identifié dans les conventions.

1.6. Les villes bénéficiaires et leurs territoires d'intervention.

1.6.1. Bénéficiaires

Le programme s'adresse en priorité à des villes moyennes « pôles d'attractivité », hors du périmètre des métropoles, dans lesquelles une action de redynamisation du cœur de ville est nécessaire, soit (cas majoritaire) pour corriger une situation de difficulté sur le plan de l'offre de logements, du commerce, de l'attractivité, des services, etc., soit pour éviter de dégrader la situation du centre-ville.

La liste des 222 villes ou binômes de villes retenues pour être bénéficiaires du programme figure en annexe 1 du présent guide.

Il est rappelé qu'une commune ne peut intégrer le programme qu'en **association avec l'intercommunalité dont elle est membre** car plusieurs thématiques d'intervention relèvent des compétences intercommunales et parce que le succès du projet de territoire implique une coordination et une cohérence des stratégies et des actions entre la commune, les communes limitrophes et l'intercommunalité.

Pour rappel : les bourgs ruraux et les petites villes du système urbain régional ne constituent pas la cible première de ce programme, leurs besoins étant –pour certains– traités au travers d'autres dispositifs. Cependant, certaines de ces villes ont été incluses dans la démarche, dans des départements où la configuration et la taille des villes leur font occuper des fonctions de centralité importantes.

1.6.2. Périmètres géographiques d'intervention

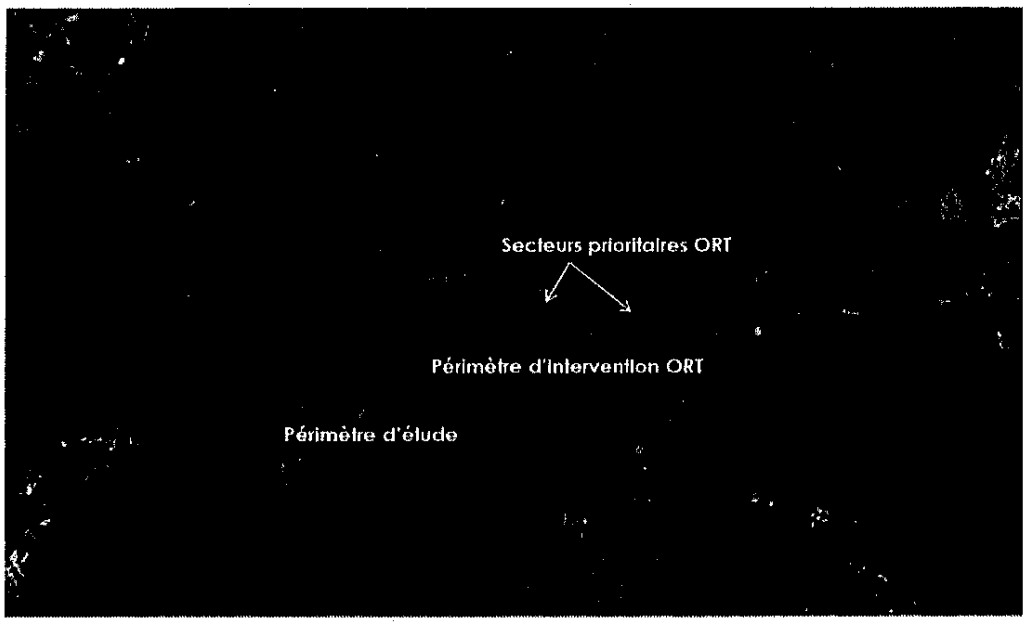
➲ **LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME SUR UN TERRITOIRE PRENDRA EN COMPTE TROIS PERIMETRES :**

- **LE PERIMETRE D'ETUDE :** Il s'agit de l'échelle large à laquelle doit être réalisé le diagnostic et pensée la stratégie territoriale qui conduira à formuler le projet de redynamisation du cœur d'agglomération. Physiquement, ce périmètre correspond au bassin de vie et comprend la ville-centre retenue dans le Programme ainsi que l'intercommunalité à laquelle elle appartient à minima. Ce périmètre permettra notamment d'identifier les interactions (ex. complémentarités, concurrences, etc.) entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie, ceci afin d'envisager les rééquilibrages et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du cœur d'agglomération.
- **UN PERIMETRE DE PROJET/D'INTERVENTION** (futur périmètre d'ORT) : Il s'agit du périmètre au sein duquel seront planifiées les actions relevant du projet. Ce périmètre comprendra nécessairement tout ou partie du centre-ville de la ville principale. Il pourra comporter d'autres secteurs situés dans le bassin de vie, liés fonctionnellement au cœur d'agglomération, et sur lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du territoire, en convergence et/ou cohérence avec la redynamisation du cœur de ville (ex. démolition de logements sociaux groupés en périphérie et relocalisation diffuse en cœur d'agglomération).

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

- **UN OU DES SECTEURS D'INTERVENTION PRIORITAIRE(S)** au sein du périmètre d'intervention/de projet. L'un d'entre eux sera nécessairement le centre-ville de la ville principale. Au sein de ces secteurs, les signataires de la convention et les acteurs concentreront leurs moyens et les investissements. Les moyens prévus pourront déroger à certaines règles de droit commun une fois adopté le dispositif juridique, aujourd'hui proposé dans le cadre du projet de loi « ELAN » (article 54 du PJL).

Illustration des différents périmètres associés au fonctionnement de la convention



Après promulgation de la future loi « ELAN », **la convention Action Cœur de Ville vaudra convention ORT sur le périmètre qu'elle a défini comme telle.** La qualification en périmètre ORT doit permettre la mise en œuvre de mesures facilitatrices notamment en matière d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville et d'instauration du droit de préemption. Au moment de l'édition de ce guide, différentes réflexions sont encore en cours : la liste des mesures facilitatrices et des expérimentations adossées aux ORT devrait donc être connue dans les prochains mois.

Dans certaines configurations urbaines, le périmètre ORT pourrait être multi-sites.

➲ LIEN AVEC LES PERIMETRES EXISTANTS DANS CERTAINES COMMUNES

Parmi les 222 territoires bénéficiaires, il est à noter qu'ont été recensés :

- **41 quartiers classés en politique de la ville en zone centrale et 24 secteurs NPNRU en zone centrale ou en proximité.** Il y a par ailleurs au total 478 QPV et 134 NPNRU au sein des 222 territoires bénéficiaires du programme (la plupart étant donc en dehors du centre-ville).
- **132 « secteurs patrimoniaux remarquables »** en vigueur ou en cours.
- **80 villes** sont couvertes par un programme en cours ou venant de s'achever (début 2018) de type **Opération programmée d'amélioration de l'habitat** (OPAH, OPAH-RU ou OPAH-CD).
- **94 villes** sont couvertes par un programme en cours ou venant de s'achever (début 2018) de type **Programme d'intérêt général** (PIG).

La délimitation des périmètres de la convention « action cœur de ville » devra être cohérente avec ces périmètres.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 420

1.7. Une convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » adaptée aux enjeux de chacune des villes bénéficiaires.

La convention-cadre pluriannuelle, d'une durée d'engagement jusqu'à fin 2022, élaborée par phases, (cf 2.1.1). comporte principalement les éléments suivants :

- **le diagnostic et les enjeux** de la commune, en tant que centralité de son agglomération ;
- **la stratégie de transformation du centre-ville**, déclinée sous la forme d'un **projet** à mettre en œuvre sous la forme d'un **plan d'actions**, avec la présentation synthétique des actions à mener;
- **les périmètres d'intervention** (mono-site ou multi-sites);
- **les étapes du calendrier** de mise en œuvre;
- **le plan global de financement** (actions en prévisionnel et actions matures);
- **les moyens de pilotage** (local et régional), **de suivi/évaluation**, et **d'association du public**.

Le diagnostic, la stratégie, le plan d'action et l'évaluation du projet permettront donc l'élaboration d'une démarche d'ensemble, qui devra répondre à des objectifs durables. A ce titre, les collectivités bénéficiaires pourront s'appuyer sur des **référentiels existants** (EcoQuartier par exemple) pour construire ou affiner leur projet.

Ces projets devront obligatoirement aborder ces **cinq axes thématiques** :

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

Les cinq axes thématiques seront parcourus par une **approche transversale** en matière d'**innovation** (sociale, environnementale, économique et commerciale, etc.), de **transition énergétique et environnementale**, et de **promotion de la ville durable et « intelligente »** *(smart city)*. Les actions proposées devront être en cohérence avec le projet d'ensemble.

Des **axes optionnels complémentaires** peuvent être ajoutés par le comité de projet.

La convention comprend en annexe le **détail des actions sous forme de fiches** (objectifs, composantes de l'action, calendrier, coûts, sources de financement, partenaires, suivi et évaluation). Afin de ne pas exposer la mise en œuvre globale du projet à l'instruction des actions par l'ensemble des partenaires, les fiches actions validées par le maître d'ouvrage/le porteur et les cofinanceurs, seront **progressivement annexées à la convention au cours de la phase de déploiement du projet** (par avenant groupant plusieurs fiches actions).

La convention comprendra une **évaluation** qui couvrira ces axes thématiques, avec certains indicateurs communs à l'ensemble du Programme, et d'autres qui pourront être librement sélectionnés et propres à chacun des Projets. Les indicateurs communs permettront notamment l'évaluation du programme au niveau national. Ces indicateurs seront collectés dans le cadre du centre de ressources « action cœur de ville » par le CGET, en tant qu'administration coordonnatrice du programme.

Une frame de convention, à compléter par chaque ville bénéficiaire, est jointe en annexe.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 421

2. OUTILS, ACTEURS, INSTANCES DU PROGRAMME

2.1. Les outils.

2.1.1. Elaboration de la convention-cadre « Action cœur de ville » : étapes et calendrier général

L'élaboration de la convention est engagée pour toutes les villes retenues dès le printemps 2018.

La convention-cadre pluriannuelle « Action cœur de Ville » (la convention) est signée entre l'Etat, les partenaires financeurs du programme, d'une part, et la commune retenue et son intercommunalité, d'autre part, **au plus tard le 30 septembre 2018.**

Les collectivités territoriales régionales et départementales sont signataires à leur demande, notamment lorsque cela peut faciliter la mise en œuvre des Projets (par exemple lorsque ces collectivités sont délégataires de certaines aides).

Dans le cas où d'autres acteurs publics et privés, locaux, régionaux, nationaux voire européens, souhaiteraient intervenir dans le projet en portant ou soutenant des actions, ils pourront également être signataires d'une ou plusieurs fiches-actions, à leur demande.

Les étapes sont exposées de manière synthétique ci-après et sont détaillées en partie 3.

UNE ETAPE DE PREPARATION pouvant durer au maximum jusqu'au 30 septembre 2018, doit permettre aux collectivités de réunir les éléments nécessaire à l'élaboration de la convention-cadre avec les partenaires du programme, notamment en :

- identifiant les référents locaux (dont un directeur de projet) et en mobilisant les services qui pourront travailler sur le projet ;
- rassemblant les éléments de diagnostic, de projet, et les outils préalablement existants (« Dossier technique» dont les éléments essentiels sont présentés en annexe 4) ;
- préparant les conditions d'intégration des dispositifs et contrats préexistants ;
- identifiant les actions dites matures pouvant être engagées dès 2018 ;
- identifiant les sujets devant donner lieu à des expertises complémentaires (qu'il s'agisse d'études urbaines pour l'élaboration du projet ou d'études techniques spécifiques), la « feuille de route » de la phase d'initialisation ;
- rédigeant de manière adaptée les éléments de la convention-cadre pluriannuelle, sur la base de la convention-type annexée dans le présent guide.

Dès que cette phase est terminée, elle fait l'objet d'une signature formelle de la convention-cadre pluriannuelle qui acte la validation de la stratégie, des objectifs du projet et du plan global.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 422

La mise en œuvre de la convention comprend ensuite deux phases qui permettent de tenir compte d'états de maturité et de préparation opérationnelle différents d'une ville à l'autre :

LA PREMIERE PHASE DITE D'INITIALISATION doit être conduite dans un délai compris entre 1 mois, pour les collectivités étant les plus matures (par exemple, celles qui ont déjà signé un contrat « centre-ville de demain » avec la CDC ou dont le centre-ville est en NPNRU), **et 18 mois maximum** à compter de la signature de la convention-cadre.

Durant cette phase, les collectivités devront :

- établir/réviser ou partager (s'il est déjà établi) un diagnostic ;
- établir/conforter la stratégie, le projet de redynamisation ;
- définir les périmètres d'intervention et d'ORT, et les objectifs spécifiques ;
- préciser un plan d'opérations décliné en actions à mettre en œuvre dans le cadre du Projet;
- identifier les modalités de mise en cohérence et amorcer la révision, si nécessaire, des documents de planification (SCOT, PLUI, PLH, etc.) ;
- organiser la conduite opérationnelle du projet (partenariat avec les acteurs immobiliers, organisation de la conduite des opérations d'aménagement, suivi-animation des dispositifs d'amélioration de l'habitat, mise en place des outils qui permettront l'évaluation en continu, etc.).

La phase d'élaboration ou de révision du diagnostic s'il existe déjà permettra de construire un projet de qualité, ambitieux et cohérent entre les différents axes du plan d'action. Elle devra notamment comprendre un point sur les documents de planification (SCOT et notamment son volet commercial, PLUI ou PLU(s) de la commune et de ses voisines).

Pendant cette phase, les communes et leur EPCI pourront toutefois mettre en œuvre des « actions matures », s'inscrivant par anticipation dans le projet parce que présentant une cohérence établie avec celui-ci (ex. inscription dans le périmètre d'Intervention probable, réponse à une déficience de fonctionnement du cœur d'agglomération déjà documentée, etc.). **En effet, il s'agit de ne pas « ralentir » les actions prêtes à être engagées** qui répondent à des objectifs du Projet, et pour lesquelles les partenaires du Programme peuvent intervenir au titre de leurs crédits pour 2018.

Cette première phase de la convention expose en détail les modalités d'élaboration du projet (objectifs et calendrier des études à réaliser, partenariat à formaliser, etc.) et présente les objectifs et modalités de mise en œuvre des actions matures.

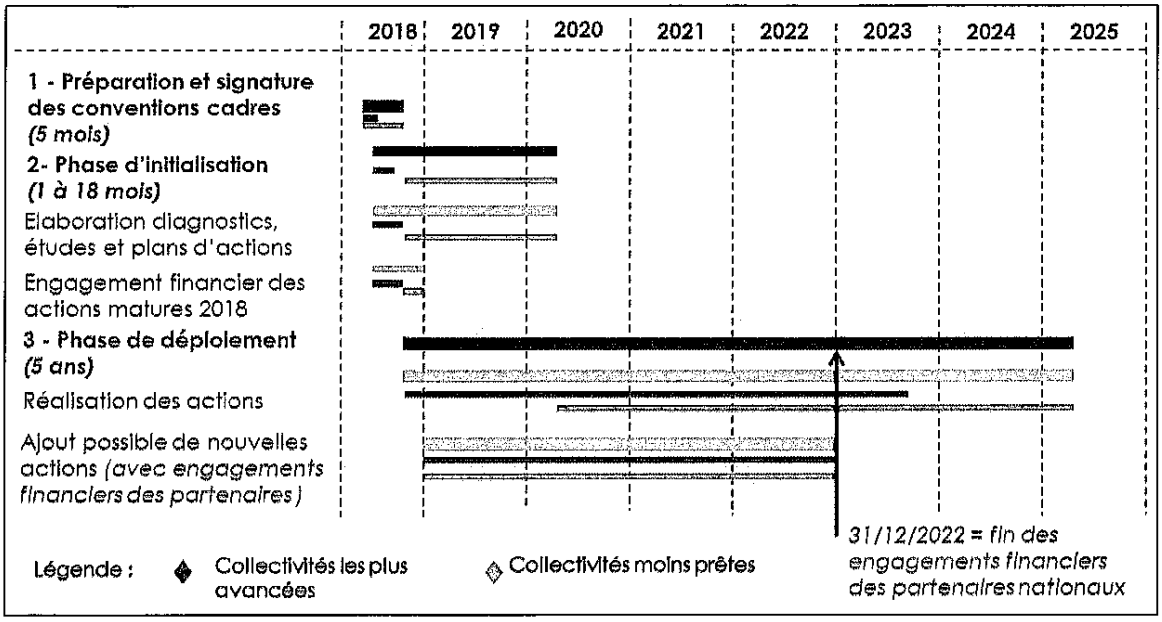
LA SECONDE PHASE DITE DE DEPLOIEMENT verra principalement **la mise en œuvre des actions** (et de leurs opérations) constituant le projet, jusqu'au terme de la convention.

Chaque action est présentée sous la forme de fiche annexée à la convention. Cette phase engage aussi le **suivi du projet** et son **évaluation** régulière.

- Cette seconde phase débutera avec **la signature d'un avenant à la convention-cadre** qui actera l'accord des signataires sur le diagnostic et le projet détaillés, comportant le plan d'action, élaborés en phase d'initialisation. Cet avenant est signé par les collectivités, l'Etat, et l'ensemble des partenaires financeurs. A ces éléments s'ajoutent les fiches-actions prêtes qui seront signées par les collectivités et les seuls financeurs concernés par l'action.
- **Des fiches-actions pourront se rajouter tout au long du programme** (qui vaudront avenant), signées par les maîtres d'ouvrage et les financeurs concernés par l'action.
- **Aucune action requérant l'engagement de financements des partenaires du programme ne pourra être engagée au-delà du 31 décembre 2022** (budgets définis pour 5 ans), sauf en cas d'extension non définie à ce jour.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 423

Calendrier prévisionnel de la contractualisation en fonction de la maturité des projets



2.1.2. Le centre de ressources « Action Cœur de Ville » et le site internet cœurdeville.gouv.fr

➲ OBJET

Le « Centre de Ressources Action Cœur de Ville » est un lieu collaboratif de suivi et de réflexion national destiné à catalyser l'activité de la communauté d'acteurs du programme, collectivités, partenaires publics et privés, acteurs intéressés par la démarches, chercheurs et experts nationaux et internationaux....Il n'est donc pas limité aux seuls territoires bénéficiaires du programme.

L'activité du centre de ressources sera supervisée par le comité de pilotage national et animée par le CGET.

Il s'appuiera, pour la diffusion des informations et leur accès au plus grand nombre, sur le site internet www.cœurdeville.gouv.fr

➲ CONTENU

Opérationnel progressivement d'ici fin 2018, le centre de ressources Action Cœur de Ville sera géré par une équipe pluridisciplinaire.

L'équipe du centre de ressources réaliserait les tâches suivantes :

- centraliser et mettre à disposition des collectivités les ressources clés afin de faciliter la mise en œuvre des projets et d'accélérer le déploiement du Programme dans son ensemble;
- organiser les bilans et la capitalisation : revues et évaluations de projet, fiches-actions exemplaires de revitalisation de centre-ville, etc. ;
- permettre une prise de contact et des échanges horizontaux entre les parties prenantes du plan : villes candidates entre elles, opérateurs privés;
- effectuer une veille active pour identifier des initiatives françaises ou étrangères pertinentes qui pourraient venir faciliter le déploiement du programme (recours aux réseaux européens URBACT et ESPON notamment);

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 424

- conforter d'un point de vue technique, juridiques, financiers, etc. les initiatives locales pertinentes pour en faciliter la réplication dans d'autres projet;
- identifier des mesures à prendre afin de faciliter la mise en œuvre du programme (ex. besoin d'adaptation/simplification du cadre légal/normatif, etc.) ;
- formuler des recommandations à destination du comité de pilotage national pour des adaptations éventuelles du programme à partir notamment des retours faits par les collectivités ;
- animer le site internet www.coeurdeville.gouv.fr (comité de rédaction).

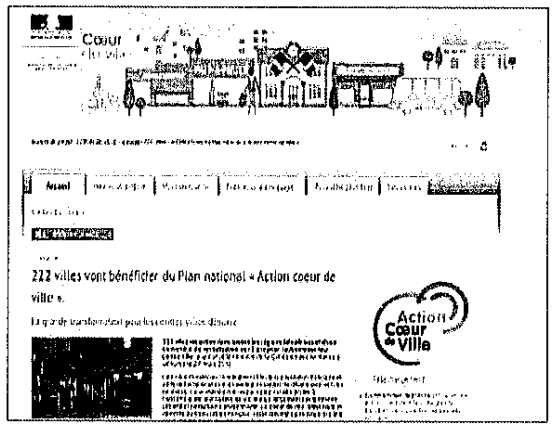
La diffusion se ferait à travers :

- le site internet sur lequel seront mis en ligne des articles, des guides, des vidéos de formation, un forum d'échange entre parties prenantes, etc. ;
- des séminaires nationaux et (inter)régionaux pour réunir les collectivités et parties prenantes ainsi que des acteurs locaux et nationaux, par une présentation interactive de l'évolution du programme et des bonnes pratiques à retenir ;
- des interventions et publications à l'occasion de différents événements organisés par les partenaires du programme.

Le site internet et sa plateforme dématérialisée de dépôts

➲ **OBJET**

Le site internet www.cœurdeville.gouv.fr, créé en février 2017 par le ministère de l'Economie à l'occasion des assises pour la revitalisation économique et commerciale des centres-villes, permet de recenser les informations et les actions pour pallier le manque d'information et de coordination des acteurs du commerce et de la ville.



➲ **CONTENU**

Il va être développé en 2018 dans le cadre du déploiement d'Action Cœur de ville pour couvrir toutes les thématiques du programme, proposer des guides, Foires Aux Questions (FAQ), documents types, inventaires des dispositifs de soutien mobilisables.

Il permet d'avoir accès aux documents officiels du programme et à son avancement.

Il n'a pas vocation à regrouper tous les sites internet présentant des dispositifs ou facilitant le travail des collectivités, mais il se doit d'être **un portail** pour pouvoir orienter efficacement chaque internaute ayant un besoin de recueillir de l'information sur la thématique du cœur de ville. Il présentera et renverra vers des sites, dispositifs et outils particuliers (comme par exemple le « centre de ressources de l'aménagement» et la plateforme « EcoQuartier ») .

Ce site internet devrait héberger en 2019 une application réservée aux collectivités et aux porteurs de projet ayant des actions inscrites dans une convention « Action cœur de ville » qui permettra de déposer en ligne des demandes de cofinancement d'actions, afin d'éviter de déposer des dossiers auprès de plusieurs ministères ou agences (en fonction de ce que les partenaires souhaiteront ouvrir dans cette application). Ces dossiers seront ensuite redistribués aux financeurs à qui il appartiendra de les instruire. Cet outil sera avant tout le moyen de suivre en ligne le processus d'instruction et de visualiser pour une collectivité les financements et co-financements de ses actions. A ce jour, les modalités et typologies de dossiers qui pourront être soumis en ligne sont encore en cours de définition.

2.2. La gouvernance.

En accord avec les principes généraux d'organisation, en particulier la volonté d'un déploiement simple et rapide, la gouvernance du programme est structurée autour de trois niveaux : local, régional et national.

2.2.1. A l'échelle locale

➲ **ACTEURS**

- **Les exécutifs de la Ville et de l'intercommunalité** (EPCI) : ils assurent le pilotage stratégique du projet selon une configuration qu'ils décident. La signature de la convention « Action cœur de Ville » et la définition du projet à l'issue de la phase d'initialisation sont approuvées via des délibérations des assemblées délibérantes de la ville et de l'intercommunalité.
- **Le directeur de projet** « action cœur de ville » : il assure le pilotage opérationnel du projet pour le compte de l'exécutif.
  - ➲ Le portage administratif de ce directeur de projet est laissé à la libre appréciation du bloc communal. *(Il est signalé qu'il ne sera pas financé par l'ANAH si celui-ci est externalisé de la commune ou de l'epci fp).*
  - ➲ Il travaillera conjointement avec le manager de centre-ville, lorsque celui-ci existe. Dans certains cas de figure, le directeur de projet pourra être le manager de centre-ville si ce dernier n'est uniquement un manager de commerce mais est compétent sur d'autres volets.
  - ➲ Il peut également s'appuyer sur des compétences au sein des services communaux et intercommunaux qui peuvent être désignés à cet effet, mais aussi sur des opérateurs (EPL, agence d'urbanisme, etc.).
- **Le préfet de département** (ou son représentant) **ainsi que le référent départemental** « Action cœur de ville » désigné par le préfet.
  - ➲ Le préfet de département est signataire de la convention-cadre pour le compte de l'Etat et de ses agences dont il est le délégué local (Anah, ANRU)
  - ➲ Le référent départemental de l'Etat est l'interlocuteur privilégié des collectivités sélectionnées pour les services de l'Etat, tant en phase de préparation que dans l'exécution de la convention.
  - ➲ Le préfet s'appuiera sur les différents services déconcentrés de l'Etat.
    - Les architectes conseils de l'Etat et les paysagistes conseils principalement affectés en DDT(M), pourront être mobilisés pour participer aux étapes de l'élaboration de la convention-cadre. Ils pourront ainsi apporter leur expertise et leur conseil aux collectivités pour les aider à construire leur diagnostic, à définir leur stratégie, à organiser la conduite opérationnelle des opérations de renouvellement territorial et à en assurer le suivi. Ils pourront également être sollicités dans les comités de projet en appui aux services de l'Etat.
- **Le représentant de la direction régionale de la CDC** ;
- **Le représentant local d'Action logement** ;
- **Un représentant du Conseil départemental et du Conseil régional** peut être membre du comité, à sa demande, pour accompagner le projet et mobiliser, à son initiative, ses dispositifs et financements ;
- **Les organismes de logement social et les délégués de l'ANRU** intervenants sur la commune.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 426

Ainsi que, suivant les configurations locales :

- **les agences, chambres consulaires, établissements publics, acteurs privés et associations** pouvant être impliqués dans le projet;
- **des « comités d'usagers » représentant la société civile** seront à mobiliser pour favoriser la co-construction du projet, notamment en recueillant les avis de la population et des entreprises, dans sa conception et son déploiement. Toute forme d'association du public et du tissu associatif est encouragée.

➲ **INSTANCES**

Il est demandé aux collectivités de mettre en place les instances suivantes :

- **Un Comité de projet** (ou comité de pilotage local): il définit la stratégie d'action, valide les documents, permet aux acteurs de se coordonner et pilote l'avancement du projet.

  Sous la présidence des élus, il réunit périodiquement des représentants de la commune-centre et de l'intercommunalité (élus, Directeur de Projet, services), le Préfet de département ou son représentant et/ou le référent départemental de l'Etat désigné par le préfet, avec les services techniques mobilisés, ainsi que les représentants désignés par les financeurs (CDC, AL).

  Il se réunit autant que de besoin en fonction de l'avancement de l'élaboration du projet et la mise en œuvre des actions.

  Ce comité pourra inclure tout autre acteur local pertinent, de manière permanente ou suivant les ordres du jour (notamment Chambres consulaires, associations et représentants des commerçants, établissements publics, investisseurs locaux, acteurs immobiliers, représentants des habitants, etc.) ;

- **Une équipe de projet**: sous la supervision du **directeur de projet**, elle assure la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener.

  - Il regroupe les différents acteurs techniques du projet (chargé de projet, services municipaux et pilote les réunions/comités techniques thématiques.
  - Cette équipe s'appuie sur les experts techniques mobilisés au sein des services déconcentrés de l'Etat et des partenaires.

2.2.2. A l'échelle régionale

➲ **ACTEURS**

- **Le préfet de région** supervise et facilite la mise en œuvre et la mobilisation des financements du programme dans la région.
  - ➲ Il est assisté par un **référent régional de l'Etat** qu'il désigne et par **les services régionaux** (DREAL, DIRECCTE, DRAC,...) ;
  - ➲ Les préfets de département font le point de l'avancement des démarches locales lors des comités de l'administration régionale de l'Etat (CAR).
- **Le Conseil régional** est un partenaire souhaité du programme Action Cœur de Ville ; Il participe à sa demande au comité de pilotage restreint et peut soutenir certaines actions en mobilisant ses dispositifs et financements ;
- **Les directions régionales de la Caisse des Dépôts ;**
- **Les comité régionaux et délégations régionales d'Action Logement ;**

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 427

- **Les représentants de l'ANAH** ainsi que les **délégués territoriaux de l'ANRU** et les associations régionale HLM qui sont concernés.
- **Les établissements publics et délégations régionales d'acteurs et agences** qui prévoient de mobiliser des ressources : CRCI, CRMA, CEREMA, ADEME, groupe La Poste, par exemple.

➲ **INSTANCES**

Le pilotage régional est assuré au sein d'un **Comité régional d'engagement** (ou « **comité des financeurs** »).

Il est présidé par le préfet de région et regroupe les financeurs du programme (CDC, ANAH, Action Logement, ANRU). La Région y est invitée.

- Il se réunit trimestriellement (du moins pendant les 2 premières années du programme) afin d'assurer un suivi régulier des projets et de garantir une forte réactivité dans l'engagement des financements.
- Il passe en revue les conventions à signer ou en cours, facilite la coordination entre partenaires pour la mise en œuvre des actions, identifie et lève les éventuels points de blocage.
- Ce comité accélère la prise de décision et la coordination/complémentarité/engagement de moyens, notamment pour les actions reconnues comme structurantes pour les projets. Chaque financeur reste toutefois décideur et responsable des moyens qui le concernent ; c'est au sein du comité de pilotage régional que s'organise la convergence dynamique des engagements au service du projet et de sa concrétisation.
- Il supervise l'évaluation du programme à l'échelle régionale.

Le référent régional de l'Etat et les services régionaux de l'Etat (DREAL, DIRECCTE et DRAC notamment) assistent le préfet de région dans la préparation et le suivi des séances de ce comité.

Ce comité pourra réunir régulièrement l'ensemble des acteurs régionaux intervenants dans les territoires du programme, sous forme d'instance de dialogue, d'information et de coordination.

2.2.3. A l'échelle nationale

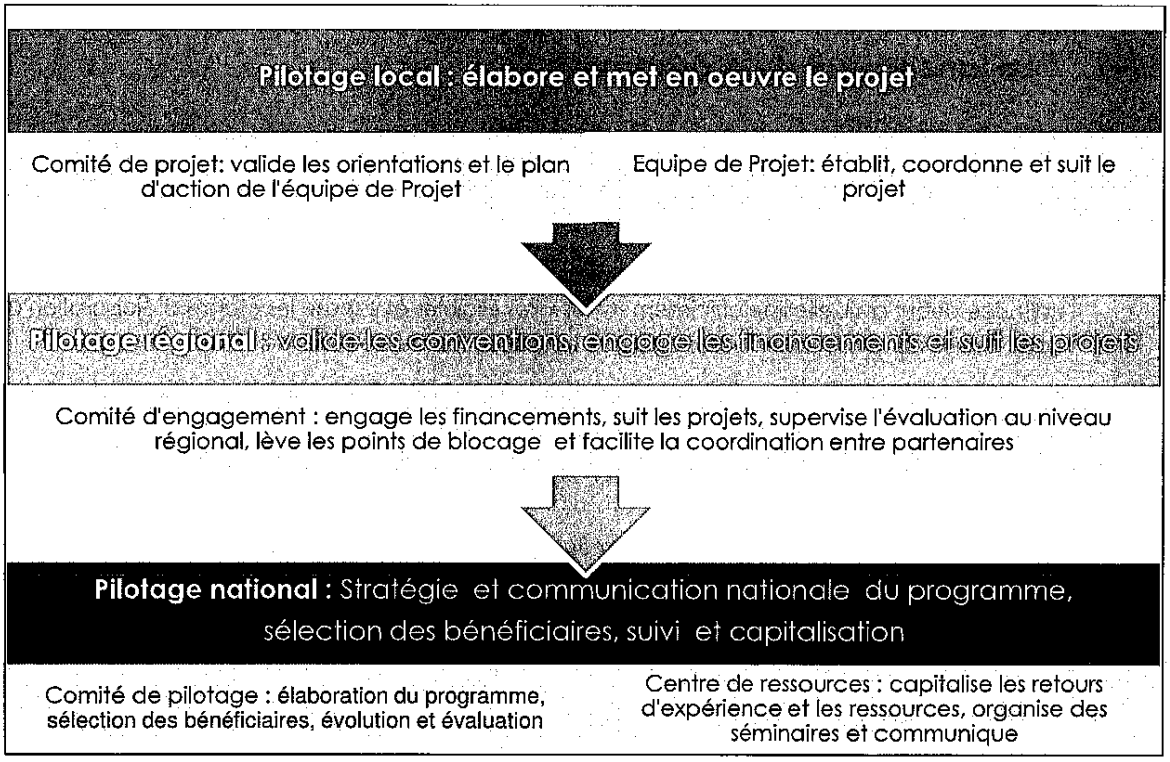
➲ Un **Comité de pilotage** stratégique, présidé par le ministre de la Cohésion des territoires, réunit les représentants des ministères concernés, les responsables des principaux partenaires (la Caisse des dépôts, le groupe Action logement et l'Agence nationale de l'habitat), de l'ANRU et de l'USH ainsi que d'associations nationales d'élus. Il définit les modalités de mise en œuvre et de suivi du programme et prend les orientations au plan national.

➲ Il est créé une **direction de programme** au sein du ministère de la cohésion des territoires. Elle assure la préparation et le suivi des décisions prises par le comité de pilotage stratégique, la coordination interministérielle des services de l'Etat en central et l'animation du dispositif en liaison étroite avec les partenaires.

➲ Le **Commissariat général à l'égalité des territoires** (CGET) est chargé de la mise en œuvre opérationnelle du programme et de son évaluation, du pilotage du centre de ressources collaboratif ainsi que de l'organisation des séminaires nationaux ; il assure le lien avec les services des SGAR au titre des comités régionaux.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 428

Vue d'ensemble de la gouvernance du programme



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

3. MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

3.1. Le lancement du programme.

➲ **AU NIVEAU NATIONAL**

- Le ministre de la Cohésion des territoires a informé par courrier chaque collectivité bénéficiaire de son éligibilité au programme;
- Une **instruction du gouvernement aux préfets** relative au Programme « Action Cœur de Ville » est diffusée début avril: elle liste officiellement les villes éligibles et expose les étapes d'élaboration des conventions-cadres pluriannuelles ainsi que l'organisation des services de l'Etat;
- Le présent **Guide du programme est diffusé à tous les acteurs impliqués** dans la démarche. Les différentes annexes qui sont encore en cours d'élaboration seront diffusées progressivement au cours du mois d'avril. Un séminaire d'information se tient le 17 avril 2018 avec les différents référents Etat et les partenaires financeurs ;
- **Le ministre réunira les élus locaux concernés** et les représentants des collectivités régionales et départementales souhaitant être associées à la démarche avant l'été afin d'établir un premier bilan de l'engagement du programme, de préparer les phases ultérieures et de partager les initiatives et bonnes pratiques.

➲ **EN REGION ET EN DEPARTEMENT**

- **Le préfet de département désigne le référent départemental « Action Cœur de Ville » de l'Etat et il communique aux villes bénéficiaires :**
  - ➲ les objectifs et principes généraux du Programme (dont le présent Guide du programme);
  - ➲ les coordonnées du référent;
  - ➲ le guide du programme;
  - ➲ il invite les villes/intercommunalité (i) à désigner/recruter leur Directeur du projet; (ii) à engager la préparation de la convention.
- **Le préfet de région invite les financeurs nationaux à une séance d'installation du comité régional** d'engagement pour une analyse des villes bénéficiaires, l'organisation et les moyens du Programme en région, le premier repérage d'actions à cofinancer en 2018, etc.
- Il peut tenir une réunion d'information à destination des collectivités; présentation du programme, de l'organisation régionale, des modalités d'intervention des financeurs et de la démarche d'ensemble.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 430

3.2. La phase de préparation de la convention.

La préparation de la convention et sa signature doivent être réalisées au plus tard le 30 septembre 2018.

En vue de la signature de la convention, il convient de respecter un certain nombre d'étapes :

- Confirmation écrite de la commune bénéficiaire et de l'intercommunalité de l'intention de s'engager dans le Programme, à adresser au préfet de département (dans le cas d'une « candidature» déjà exprimée, une confirmation suite à l'annonce des bénéficiaires est souhaitable) ;
- Installation du Comité de projet;
- Transmission par les collectivités au référent départemental de l'Etat et aux partenaires financiers des documents suivants :
  - contacts clefs au sein des collectivités ;
  - éventuels projets de contrats précurseurs (ex. Centre-ville de demain) et leurs annexes ;
  - conventions préexistantes avec les partenaires du programme;
  - éléments de diagnostic du territoire déjà disponibles dont sur les 5 axes d'analyse ;
  - dossier technique à compléter relatif à l'état d'avancement des projets : diagnostic, outils opérationnels et maîtrise foncière (voir annexe 4);
  - délimitation du périmètre d'étude et périmètre opérationnel pressenti pour le projet accompagné de justification ;
  - description, maîtres d'ouvrages, planning et bilan financier des actions matures pré-identifiées via les fiches actions maquettées dans la trame de convention ;
  - calendrier prévisionnel de finalisation du diagnostic, de précision du projet et du plan d'actions ;
  - estimation prévisionnelle des besoins et ressources de financements en phase d'initialisation (ingénierie, études, etc.).
- **Travail collectif du comité de projet, à partir de la trame de la convention, pour la rédaction de la convention.**

  Une attention particulière sera portée sur :
  - la qualification du besoin d'intervention ;
  - l'engagement conjoint de la ville centre et de l'intercommunalité ;
  - la pertinence de l'insertion des actions matures dans le Projet (fiches détaillées à produire) ;
  - la cohérence du plan de financement de la phase d'initialisation (ingénierie, études, etc.).

Lorsque le Comité de projet constate que la convention est élaborée conformément au modèle et répond aux enjeux du territoire, elle est transmise au Comité Régional d'Engagement qui peut émettre des observations ou demander des compléments.

Elle est ensuite présentée aux assemblées délibérantes de la commune et de l'intercommunalité, pour permettre sa signature par le maire et le président de l'intercommunalité.

Elle est signée par les personnes morales signataires.

La date de signature de la convention vaut engagement de la phase d'initialisation.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 431

3.3. La phase d'initialisation du projet.

La phase d'initialisation a une durée variable selon le stade de maturation des projets des villes bénéficiaires. Elle peut correspondre à 18 mois maximum.

- **Une ville ayant déjà engagé un travail de diagnostic et de planification de la réhabilitation de son centre-ville**, par exemple dans le cadre du programme « centre-ville de demain », devrait pouvoir réaliser cette phase rapidement.
  - ➲ Elle pourra représenter quelques ajustements destinés à garantir la bonne prise en compte de l'ensemble des enjeux et modalités du Programme dès la rédaction de la convention au cours de la phase de préparation (exemple : intervention de partenaires qui n'étaient pas inclus au programme « centre-ville de demain »).
  - ➲ Si des ajustements plus conséquents sont à prévoir, cette étape peut être réalisée en quelques semaines/mois après signature de la convention.
- **A l'inverse, une collectivité n'ayant pas débuté le diagnostic précis de la situation et/ou l'élaboration d'un projet de redynamisation et d'un plan d'actions doit mobiliser des prestataires, piloter les études, approuver le diagnostic et le projet détaillés avant de pouvoir passer à la phase de mise en œuvre.**
  - ➲ Il a été estimé qu'un délai de 18 mois maximum était à la fois raisonnablement ambitieux et suffisant pour conduire ce processus. Par ailleurs, les collectivités, pour établir leur diagnostic et leur Projet, pourront s'appuyer sur les démarches en cours d'établissement de stratégie (type Ateliers des Territoires) ou sur des projets opérationnels (type Ecoquartier).

Dans tous les cas, il est nécessaire que les collectivités s'assurent de la mise en cohérence de leurs différents documents d'urbanisme et règlementaires pour assurer leur compatibilité avec le Projet. Cela pourra concerner les PLU/ PLUI, PLH, SCoT, etc. En fonction du degré de modification des procédures, il conviendra de tenir compte des délais nécessaires dans la planification des actions du projet: de 4 mois (modification simplifiée) à 6 mois (modification classique) voire 1 an dans le cas d'une révision allégée.

➲ **DIAGNOSTIC**

La réalisation du diagnostic pourra nécessiter la mobilisation de prestataires extérieurs. Suivant le degré de maturité du Projet, plusieurs expertises thématiques pourront se révéler nécessaires.

Cette étape pourra nécessiter :

- de lancer les marchés nécessaires au recrutement de prestataires et cabinets spécialisés ;
- d'obtenir d'autres modalités d'expertise qui seront proposées par les financeurs.

Le diagnostic territorial détaillé devra identifier les atouts et facteurs bloquants du territoire, et mettre en exergue les leviers de développement mobilisables. Systémique, il devra permettre de comprendre les dynamiques globales du territoire tout en traitant les 5 axes sectoriels précédemment énoncés :

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 432

Il devra également intégrer de façon systémique les thématiques transversales que sont l'innovation, le numérique et l'animation des centres-villes, tout en permettant la détermination des géographies pertinentes pour le projet.

➲ DEFINITION DU PROJET

Le projet de développement et de revitalisation du cœur de l'agglomération est de la responsabilité des collectivités.

Sous le pilotage du Comité de Projet, l'élaboration technique du projet sera supervisée par le Directeur de projet, avec l'appui des représentants de l'Etat et des partenaires (sur la base des documents réalisés par des prestataires externes ou réalisés en régie).

Le projet devra détailler :

- la stratégie de développement d'ensemble du centre-ville, le lien avec les autres composantes du territoire et ses grandes orientations;
- comme pour le diagnostic, le projet devra intégrer, à court terme (5ans) et au-delà de la durée du programme (15 à 20 ans), les cinq axes thématiques obligatoires ainsi que les thématiques transversales d'innovation, de recours au numérique et d'animation des centres-villes. Des axes complémentaires sont à ajouter au besoin;
- pour chaque axe les actions à réaliser seront exposées sous forme de fiches opérationnelles en présentant leur pertinence au regard du diagnostic et leur faisabilité (maturité, soutenabilité financière, calendrier de réalisation effectif, etc.) ;
- la traduction spatialisée du projet: secteurs prioritaires et associés;
- l'impact attendu à la fois dans les 2 périmètres opérationnels décrits précédemment (périmètre de projet/d'intervention et secteur(s) d'intervention) et dans la dynamisation plus globale du territoire (échelle du périmètre d'étude voire au-delà) ;
- une estimation des engagements financiers nécessaires, comprenant les participations des budgets généraux et annexes des collectivités et, si elles ne le sont pas, des maîtres d'ouvrage ;
- le calendrier global et les séquences de déploiement du projet.

Le diagnostic et le projet détaillés seront insérés dans la convention-cadre « Action cœur de ville », sous forme d'avenant, à l'issue de leur validation par le Comité de projet.

Une consultation des habitants et entreprises directement concernées, sous toute forme, est souhaitable pour assurer l'adhésion et la mobilisation collectives.

➲ MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS MATURES DES 2018

Les actions dites matures peuvent être engagées dès la phase d'initialisation en parallèle de la préparation du projet et du plan d'actions. Ces actions doivent faire l'objet d'un accord du Comité de projet.

Le caractère rapidement opérationnel des actions est apprécié à la lumière :

- du degré de préparation et de la qualité des études préalables et de faisabilité préalablement réalisées (notamment le constat de maîtrise foncière pour les actions sur des immeubles ou îlots) ;
- de l'indépendance de la mise en œuvre de ces actions par rapport à d'autres qui ne seraient pas suffisamment matures ;
- d'une conviction partagée de la cohérence des actions matures avec le plan d'actions en cours d'élaboration ou de précision (i.e. l'action entre naturellement dans le processus de redynamisation du cœur de ville) ;

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 433

Les modalités de mise en œuvre des actions matures sont identiques à celles décrites ci-après pour la phase de déploiement.

➲ VALIDATION DU DIAGNOSTIC, DE LA STRATEGIE ET DU PLAN D'ACTIONS

La validation du diagnostic et du projet se déroule comme suit :

- les documents élaborés sous la supervision du directeur de projet sont soumis à la validation du Comité de projet;
- transmission du document par le directeur de projet au référent départemental Etat pour saisie et analyse par le comité régional ;
- validation par le comité régional sur la base de la présence et de la conformité des documents produits avec les attendus nationaux du programme : diagnostic et stratégie globale et traitant des 5 axes, déclinaison d'un plan d'action, définition des périmètres d'intervention, exposé d'un calendrier de mise en œuvre et d'un plan de financement par action comprenant les engagements financiers des collectivités, établissement d'une grille de suivi de la gestion de projets et de résultats, fiches-actions complétées, etc. ;
- passage en assemblées délibérantes municipales/intercommunales et des financeurs ;
- Signature de l'avenant à la convention actant du passage de la phase d'initialisation à la phase de déploiement.

3.4. La phase de déploiement du projet.

La phase de déploiement se caractérise par la mise en œuvre et le suivi des actions constituant le projet.

➲ MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS QUI LES COMPOSENT

Les actions sont mises en œuvre par les collectivités et les partenaires, maîtres d'ouvrage concernés conformément aux dispositions qui ont été validées dans chaque fiche.

Les actions peuvent comprendre plusieurs opérations : des études préalables des travaux d'aménagement ou immobiliers, des acquisitions, des opérations de transformation et de réorganisation.

Comme exposé en supra, les collectivités devront veiller à mettre en cohérence leurs différents documents d'urbanisme et règlementaires pour assurer leur compatibilité avec le projet de centre-ville.

➲ SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS

Le suivi des actions engagées est réalisé :

- Trimestriellement : état d'avancement déclaratif simple préparé par le Directeur de projet et soumis au référent départemental de l'Etat, pour information si nécessaire du comité régional d'engagement. Il prendra la forme d'un tableau de bord : actions considérées, état d'avancement (jalons, %), risques identifiés, difficultés rencontrées, mesures d'adaptation proposées, etc. ;
- Annuellement : le comité de projet dressera en fin d'exercice budgétaire le bilan des engagements des actions. Un bilan régional sera également établi avec les indicateurs de portée régionale.

Le suivi des actions est effectué à partir des objectifs et des engagements contractualisés dans les fiches Actions.

Le non-respect des éléments conventionnés dans les fiches actions sera soumis aux dispositions propres à chaque financeur (cas de non réalisation d'une action, par exemple).

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 434

➲ AJOUT DE NOUVELLES ACTIONS

L'ajout de nouvelles actions ou la modification des actions préexistantes est facilité par la modularité de la Convention. Le processus à suivre sera la suivant :

- proposition par le Directeur de projet, en lien avec les partenaires concernés ;
- validation par le comité local ;
- validation éventuelle par le Comité d'Engagement Régional, en fonction de la nature de l'action et des investissements liés ;
- passage en assemblées délibérantes municipales/intercommunales, si nécessaire ;
- signature d'un avenant par les parties concernées par l'action.

Des modifications notables de l'économie du projet et du plan d'actions seront à valider par le Comité de projet et le Comité régional, notamment dans le cas d'actions bénéficiant de cofinancements des partenaires nationaux du programme.

➲ SUIVI ET EVALUATION DES RESULTATS

L'évaluation des résultats et du processus devra être réalisée durant toute la durée de la convention, et donc réfléchie dès la phase de préparation et d'initialisation.

Deux ans après l'engagement de la phase de déploiement, un rapport d'avancement déclaratif (revue de projet) sera réalisé.

A la fin de la convention, un rapport de réalisation sera produit et validé par le Comité de projet. Le recours à un audit externe est souhaitable.

L'évaluation concernera :

- Le processus et le pilotage de projet: respect des objectifs et orientations fixées, nombre et fréquence des modifications du projet, respect des délais et du budget, adéquation temps/ coûts alloués, efficacité de la mobilisation des ressources, fréquence du suivi des opérateurs externes, coordination des parties prenantes, degré de participation et d'engagement des partenaires, etc.
- Les résultats : reprise des indicateurs utilisés pour le diagnostic, eux-mêmes déclinés selon les 5 axes thématiques précédemment énoncés. Ces indicateurs permettront de suivre l'avancée du projet ainsi que ses résultats et impacts extérieurs.

Ces indicateurs seront à la fois quantitatifs et communs à tout le programme (par exemple : taux de vacance des logements et des commerces, nombre d'habitants, etc.) mais aussi propres à chaque territoire (issus de problématiques spécifiques locales et élaborés via des moyens laissés à la libre appréciation des collectivités).

L'évaluation des projets locaux servira de base à l'évaluation du programme conduite à l'échelle régionale et par le Comité de pilotage national. Le fait d'élaborer une partie de l'évaluation locale à partir d'une grille d'indicateurs chiffrés communs à tout le programme permettra de faciliter l'évaluation de ce dernier au niveau national.

***

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 435

4. ANNEXES

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

4.1. Liste des communes ou binômes de communes bénéficiaires (par région et département)

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Ambérieu-en-Bugey	01004	Auvergne-Rhône-Alpes	01
Annonay	07010	Auvergne-Rhône-Alpes	07
Aubenas	07019	Auvergne-Rhône-Alpes	07
Aurillac	15014	Auvergne-Rhône-Alpes	15
Bourg-en-Bresse	01053	Auvergne-Rhône-Alpes	01
Bourgoin-Jallieu	38053	Auvergne-Rhône-Alpes	38
Chambéry	73065	Auvergne-Rhône-Alpes	73
Issoire	63178	Auvergne-Rhône-Alpes	63
Le Puy-en-Velay	43157	Auvergne-Rhône-Alpes	43
Montbrison	42147	Auvergne-Rhône-Alpes	42
Montélimar	26198	Auvergne-Rhône-Alpes	26
Montluçon	03185	Auvergne-Rhône-Alpes	03
Moulins	03190	Auvergne-Rhône-Alpes	03
Oyonnax	01283	Auvergne-Rhône-Alpes	01
Privas	07186	Auvergne-Rhône-Alpes	07
Riom	63300	Auvergne-Rhône-Alpes	63
Roanne	42187	Auvergne-Rhône-Alpes	42
Romans-sur-Isère	26281	Auvergne-Rhône-Alpes	26
Rumilly	74225	Auvergne-Rhône-Alpes	74
Tarare	69243	Auvergne-Rhône-Alpes	69
Thiers	63430	Auvergne-Rhône-Alpes	63
Valence	26362	Auvergne-Rhône-Alpes	26
Vichy	03310	Auvergne-Rhône-Alpes	03
Vienne	38544	Auvergne-Rhône-Alpes	38

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Voiron	38563	Auvergne-Rhône-Alpes	38
Autun	71014	Bourgogne-Franche-Comté	71
Auxerre	89024	Bourgogne-Franche-Comté	89
Belfort	90010	Bourgogne-Franche-Comté	90
Besançon	25056	Bourgogne-Franche-Comté	25
Châlons-sur-Saône	71076	Bourgogne-Franche-Comté	71
Cosne-Cours-sur-Loire	58086	Bourgogne-Franche-Comté	58
Dole	39198	Bourgogne-Franche-Comté	39
Le Creusot	71153	Bourgogne-Franche-Comté	71
Lons-le-Saunier	39300	Bourgogne-Franche-Comté	39
Mâcon	71270	Bourgogne-Franche-Comté	71
Montbéliard	25388	Bourgogne-Franche-Comté	25
Montceau-les-Mines	71306	Bourgogne-Franche-Comté	71
Nevers	58194	Bourgogne-Franche-Comté	58
Sens	89387	Bourgogne-Franche-Comté	89
Vesoul	70550	Bourgogne-Franche-Comté	70
Fougères	35115	Bretagne	35
Lannion	22113	Bretagne	22
Lorient	56121	Bretagne	56
Morlaix	29151	Bretagne	29
Pontivy	56178	Bretagne	56
Quimper	29232	Bretagne	29
Redon	35236	Bretagne	35
Saint-Brieuc	22278	Bretagne	22
Vitré	35360	Bretagne	35
Saint-Malo	35288	Bretagne	35

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Vannes	56260	Bretagne	56
Blois	41018	Centre-Val de Loire	41
Bourges	18033	Centre-Val de Loire	18
Chartres	28085	Centre-Val de Loire	28
Châteauroux	36044	Centre-Val de Loire	36
Chinon	37072	Centre-Val de Loire	37
Dreux	28134	Centre-Val de Loire	28
Gien	45155	Centre-Val de Loire	45
Issoudun	36088	Centre-Val de Loire	36
Montargis	45208	Centre-Val de Loire	45
Nogent-le-Rotrou	28280	Centre-Val de Loire	28
Pithiviers	45252	Centre-Val de Loire	45
Romorantin-Lanthenay	41194	Centre-Val de Loire	41
Vierzon	18279	Centre-Val de Loire	18
Ajaccio	2A004	Corse	2A
Bastia	2B033	Corse	2B
Bar-le-Duc	55029	Grand Est	55
Châlons-en-Champagne	51108	Grand Est	51
Charleville-Mézières	08105	Grand Est	08
Chaumont	52121	Grand Est	52
Colmar	68066	Grand Est	68
Épernay	51230	Grand Est	51
Épinal	88160	Grand Est	88
Forbach	57227	Grand Est	57
Guebwiller	68112	Grand Est	68
Haguenau	67180	Grand Est	67

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Longwy	54323	Grand Est	54
Lunéville	54329	Grand Est	54
Mulhouse	68224	Grand Est	68
Saint-Avold	57606	Grand Est	57
Saint-Dié-des-Vosges	88413	Grand Est	88
Saint-Dizier	52448	Grand Est	52
Sarrebourg	57630	Grand Est	57
Sarreguemines	57631	Grand Est	57
Saverne	67437	Grand Est	67
Sedan	08409	Grand Est	08
Thionville	57672	Grand Est	57
Toul	54528	Grand Est	54
Troyes	10387	Grand Est	10
Verdun	55545	Grand Est	55
Basse-terre	97105	Guadeloupe	971
Pointe-à-Pitre + Les Abymes	97120+ 97101	Guadeloupe	971
Cayenne	97302	Guyane	973
Saint-Laurent-du-Maroni	97311	Guyane	973
Abbeville	80001	Hauts-de-France	80
Arras	62041	Hauts-de-France	62
Beauvais	60057	Hauts-de-France	60
Béthune	62119	Hauts-de-France	62
Boulogne-sur-Mer	62160	Hauts-de-France	62
Calais	62193	Hauts-de-France	62
Cambrai	59122	Hauts-de-France	59
Château-Thierry	02168	Hauts-de-France	02

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Compiègne	60159	Hauts-de-France	60
Creil	60175	Hauts-de-France	60
Denain	59172	Hauts-de-France	59
Douai	59178	Hauts-de-France	59
Dunkerque	59183	Hauts-de-France	59
Laon	02408	Hauts-de-France	02
Lens + Liévin	62498 + 62510	Hauts-de-France	62
Maubeuge	59392	Hauts-de-France	59
Saint-Omer	62765	Hauts-de-France	62
Saint-Quentin	02691	Hauts-de-France	02
Soissons	02722	Hauts-de-France	02
Valenciennes	59606	Hauts-de-France	59
Senlis	60612	Hauts-de-France	60
Arpajon	91021	Île-de-France	91
Corbeil-Essonnes	91174	Île-de-France	91
Coulommiers	77131	Île-de-France	77
Étampes	91223	Île-de-France	91
Evry	91228	Île-de-France	91
Fontainebleau + Avon	77186 + 77014	Île-de-France	77
Gonesse	95277	Île-de-France	95
Les Mureaux	78440	Île-de-France	78
Mantes-la-Jolie + Limay	78361+77335	Île-de-France	78
Meaux	77284	Île-de-France	77
Melun	77288	Île-de-France	77
Montereau-Fault-Yonne	77305	Île-de-France	77
Nemours	77333	Île-de-France	77

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Beaumont-sur-Oise+Persan	95052+95487	Île-de-France	95
Poissy	78498	Île-de-France	78
Rambouillet	78517	Île-de-France	78
Saint-Michel-sur-Orge	91570	Île-de-France	91
Sartrouville	78586	Île-de-France	78
Trappes	78621	Île-de-France	78
Fort-de-France	97209	Martinique	972
Le Lamentin	97213	Martinique	972
Dembéni	97607	Mayotte	976
Dzaoudzi + Pamandzi	97608 + 97615	Mayotte	976
Mamoudzou	97611	Mayotte	976
Alençon	61001	Normandie	61
Argentan	61006	Normandie	61
Cherbourg-en-Cotentin	50129	Normandie	50
Dieppe	76217	Normandie	76
Évreux	27229	Normandie	27
Fécamp	76259	Normandie	76
Flers	61169	Normandie	61
Lisieux	14366	Normandie	14
Louviers	27375	Normandie	27
Saint-Lô	50502	Normandie	50
Vernon	27681	Normandie	27
Vire	14762	Normandie	14
Agen	47001	Nouvelle-Aquitaine	47
Angoulême	16015	Nouvelle-Aquitaine	16
Bayonne	64102	Nouvelle-Aquitaine	64

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Bergerac	24037	Nouvelle-Aquitaine	24
Bressuire	79049	Nouvelle-Aquitaine	79
Brive-la-Gaillarde	19031	Nouvelle-Aquitaine	19
Châtellerault	86066	Nouvelle-Aquitaine	86
Cognac	16102	Nouvelle-Aquitaine	16
Dax	40088	Nouvelle-Aquitaine	40
Guéret	23096	Nouvelle-Aquitaine	23
Libourne	33243	Nouvelle-Aquitaine	33
Limoges	87085	Nouvelle-Aquitaine	87
Marmande + Tonneins	47157 + 47310	Nouvelle-Aquitaine	47
Mont-de-Marsan	40192	Nouvelle-Aquitaine	40
Niort	79191	Nouvelle-Aquitaine	79
Pau	64445	Nouvelle-Aquitaine	64
Périgueux	24322	Nouvelle-Aquitaine	24
Poitiers	86194	Nouvelle-Aquitaine	86
Rochefort	17299	Nouvelle-Aquitaine	17
Saintes	17415	Nouvelle-Aquitaine	17
Tulle	19272	Nouvelle-Aquitaine	19
Villeneuve-sur-Lot	47323	Nouvelle-Aquitaine	47
Agde	34003	Occitanie	34
Albi	81004	Occitanie	81
Alès	30007	Occitanie	30
Auch	32013	Occitanie	32
Bagnols-sur-Cèze	30028	Occitanie	30
Béziers	34032	Occitanie	34
Cahors	46042	Occitanie	46

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Carcassonne	11069	Occitanie	11
Castres + Mazamet	81065 + 81163	Occitanie	81
Figeac	46102	Occitanie	46
Foix	09122	Occitanie	09
Lourdes	65286	Occitanie	65
Lunel	34145	Occitanie	34
Mende	48095	Occitanie	48
Millau	12145	Occitanie	12
Montauban	82121	Occitanie	82
Narbonne	11262	Occitanie	11
Pamiers	09225	Occitanie	09
Perpignan	66136	Occitanie	66
Revel	31451	Occitanie	31
Rodez	12202	Occitanie	12
Sète	34301	Occitanie	34
Tarbes	65440	Occitanie	65
Villefranche-de-Rouergue	12300	Occitanie	12
Chateaubriand	44036	Pays de la Loire	44
Cholet	49099	Pays de la Loire	49
Fontenay-le-Comte	85092	Pays de la Loire	85
La Flèche	72154	Pays de la Loire	72
La Roche-sur-Yon	85191	Pays de la Loire	85
Laval	53130	Pays de la Loire	53
Saint-Nazaire	44184	Pays de la Loire	44
Saumur	49328	Pays de la Loire	49
Arles	13004	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Avignon	84007	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84
Briançon	05023	Provence-Alpes-Côte d'Azur	05
Brignoles	83023	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83
Carpentras	84031	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84
Cavaillon	84035	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84
Digne-les-Bains	04070	Provence-Alpes-Côte d'Azur	04
Draguignan	83050	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83
Gap	05061	Provence-Alpes-Côte d'Azur	05
Grasse	06069	Provence-Alpes-Côte d'Azur	06
Manosque	04112	Provence-Alpes-Côte d'Azur	04
Tarascon	13108	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13
Vallauris	06155	Provence-Alpes-Côte d'Azur	06
Le Port	97407	Réunion	974
Saint-André	97409	Réunion	974
Saint-Joseph	97412	Réunion	974
Saint-Pierre	97416	Réunion	974

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Annexe 1 bis : carte nationale des villes bénéficiaires

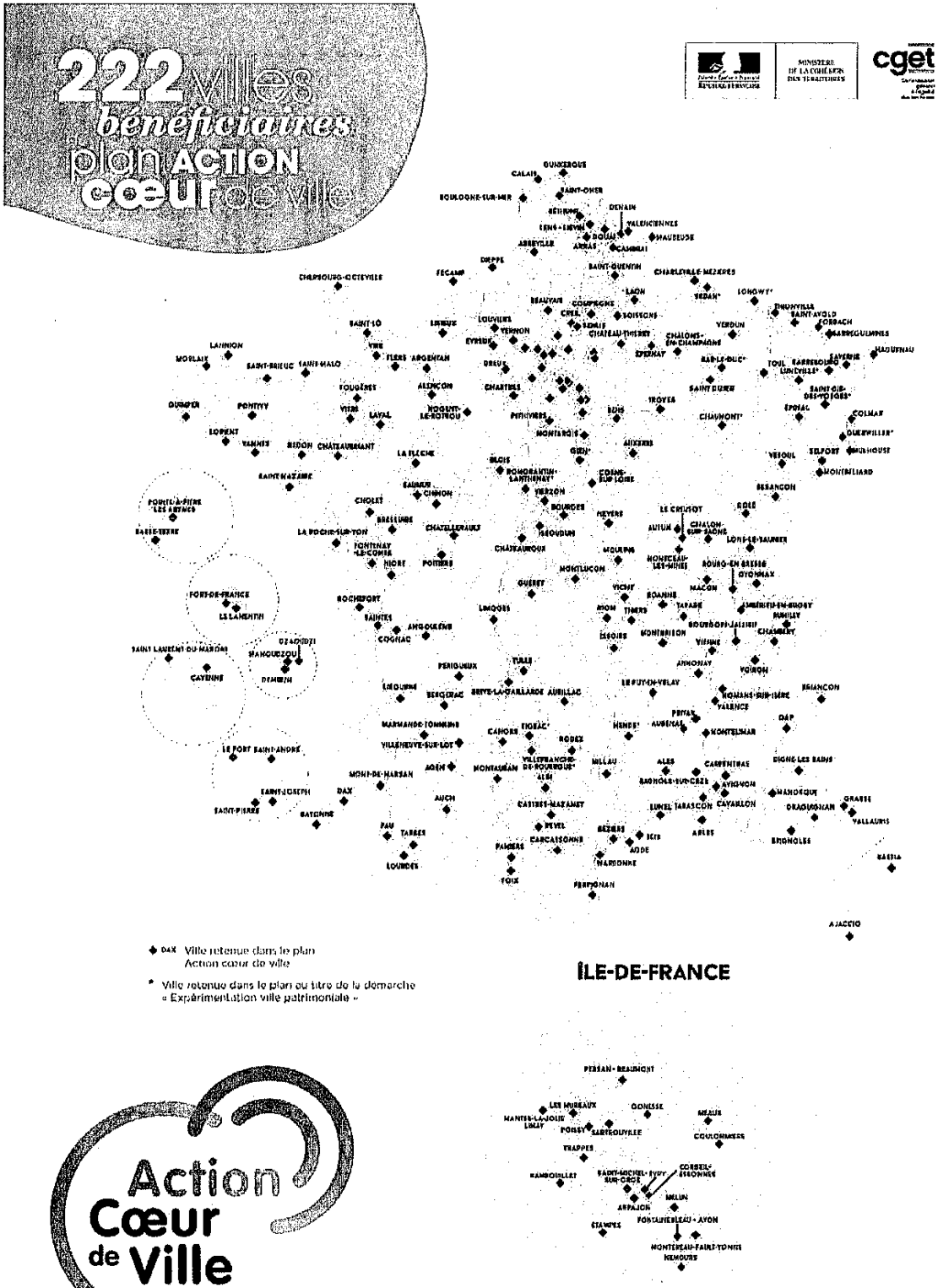
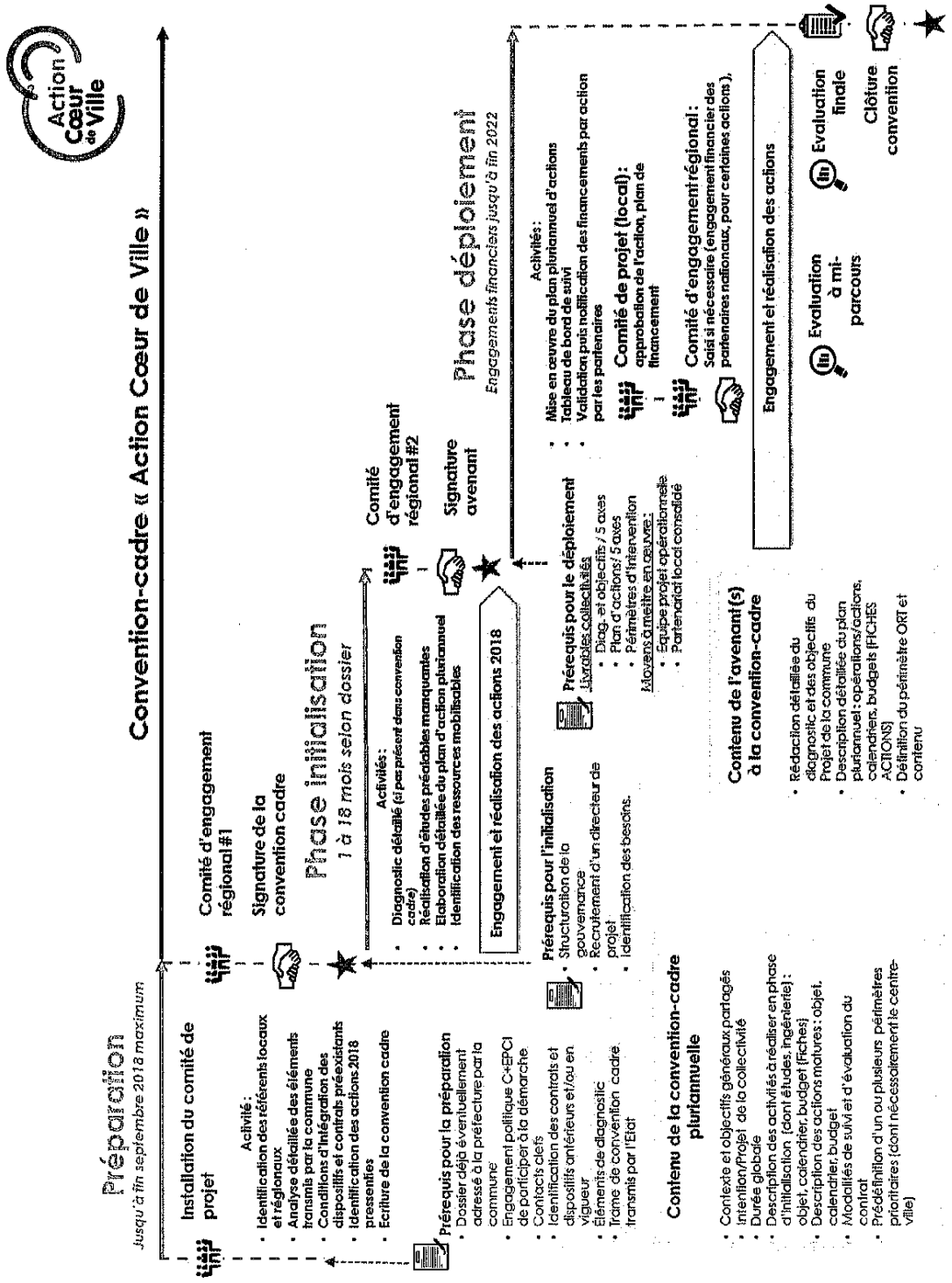


Schéma global de déroulement du programme



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

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

Cette annexe a pour objectif d'accompagner les collectivités dans la phase de préparation puis l'élaboration du diagnostic territorial et du projet stratégique qu'elles doivent réaliser et exposer lors de la phase d'initialisation de la convention.

Elle met en évidence les problématiques à analyser prioritairement tout en restant volontairement assez général de sorte à ce que les collectivités puissent adapter leurs prescriptions aux problématiques locales.

4.3.1. Phase de préparation

Questionnaire à renseigner dès les mois d'avril et mai pour être remis au référent de l'Etat et aux partenaires financeurs, en particulier Action Logement et la Caisse des dépôts, afin de pouvoir identifier au plus vite l'état de préparation des actions d'investissement pour 2018.

Ces éléments sont proposés pour les collectivités qui n'ont pas déjà préparé ou remis un dossier de présentation de leur projet ou pour celles ayant déjà adressé un dossier mais qui souhaitent le compléter.

Des précisions et documents techniques afférents sont à joindre à ces réponses.

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

☐ oui ☐ non

Si oui, précisez (plan guide, convention d'OPAH, convention PNRU, projet d'ÉcoQuartier, feuille de route Atelier des Territoires, convention Ville de demain avec la CDC, Agenda 21, TEPCV, AEU, HQE aménagement, autre document) :
.....

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

☐ oui ☐ non

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

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

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

- ☐ taux moyen de vacance des commerces
  si oui, détailler : ☐ en centre-ville ☐ en périphérie
- ☐ taux de vacance des logements :
  si oui, détailler : ☐ en centre-ville ☐ en périphérie
- ☐ pourcentage de ménages imposables :
- ☐ revenus moyens des ménages
- ☐ évolution de la population du centre-ville sur 10/20/30 ans

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

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

☐ oui ☐ non

Si oui précisez :
....

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

☐ oui ☐ non

Si oui la transmettre.

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

☐ oui ☐ non

Si oui précisez :*(plusieurs réponses possibles)*

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

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

☐ oui ☐ non

Si oui, précisez lequel :

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

☐ oui ☐ non

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

Nature (collectif / individuel)	Sortie envisagée : - acquisition / amélioration - démolition - reconstruction- mixte	Nombre de logements (actuels et à terme)	Investisseur : promoteur, organisme logement social, investisseur privé...	Nature du produit de sortie : accession libre, accession aidée, locatif libre, locatif social, locatif conventionné Anah	Calendrier prévisionnel

Transmettre tout document et dossier permettant de détailler le ou les projets.

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

☐oui ☐ non

Si oui détailler : ....

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

☐ oui ☐ non

Précisez la nature de ces actions dans le tableau ci-dessous.

Domaine concerné (hors habitat) selon la typologie de la question 3	Descriptif	Date de démarrage estimé des travaux	Précisez si un des partenaires du plan ACV est ou sera sollicité pour le financement (CDC, Etat via la DSIL ou FISAC, CR, CD ...)	Coût total estimé de l'action

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

....

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

4.3.2. Etablissement du diagnostic et mise en valeur des enjeux

➲ PRESENTATION SYNTHETIQUE DES COLLECTIVITES SELECTIONNEES

Le programme est conçu de manière partenariale et engage la mobilisation de la commune-centre et de son intercommunalité. Dans ce cadre, une présentation synthétique de la commune-centre, de son intercommunalité ainsi que des partenaires locaux (le cas échéant) signataires sera proposée, permettant notamment de préciser les compétences, les périmètres et le nombre d'habitants.

Livrable : Fiche synthétique de présentation des collectivités et partenaires locaux (le cas échéant) signataires.

➲ ETABLISSEMENT DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

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

Le diagnostic devra permettre d'appréhender les problématiques territoriales sous une vision d'ensemble. Il devra couvrir a minima les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après, tout en les connectant ensemble afin d'avoir une vision stratégique du territoire, de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation sur les périmètres du cœur de ville, de la ville-centre et de l'agglomération. D'autres axes, outre ceux détaillés ci-après, pourront être proposés par la collectivité si ceux-ci ne permettent pas de couvrir l'ensemble des problématiques du territoire. Les cinq (5) axes pourront intégrer les thématiques suivantes (liste donnée à titre indicatif et non exhaustive) :

- **Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**
  - ➲ Analyse des dynamiques sociodémographiques ;
  - ➲ Analyse de la quantité et de la qualité du logement (nombre, prix et adéquation avec les revenus des ménages, typologie, services – parking / accessibilité, vacance, salubrité, performance thermique, etc.) ;
  - ➲ Animation et structuration de l'offre (dynamique et associations de quartier, professionnalisation et structuration de l'offre de logements, etc.) ;
  - ➲ Inventaire détaillé de la maîtrise foncière des immeubles, îlots où il faut intervenir

  → Livrables = relevé des enjeux et identification de premières pistes pour mieux répondre aux besoins de la population présente et de garantir une attractivité et une qualité de l'habitat en cœur de ville.

  → Penser à une présentation des démarches déjà entreprises.

- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
  - ➲ Analyse des dynamiques économiques (évolution, typologies, attractivité, rotation, etc.) ;
  - ➲ Analyse de l'occupation économique (cartographie d'implantation, type d'occupation, surfaces occupées, vacance, caractéristiques des surfaces vacantes au regard des demandes du marché, etc.) ;
  - ➲ Analyse des dynamiques propres au commerce rotation, impact des nouveaux modes de consommation, etc.) ;
  - ➲ Animation et structuration de l'offre (lisibilité de commercialisation des locaux, associations d'entreprises, associations de commerçants, animations commerciales du centre-ville, etc.) ;
  - ➲ ...

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

→ Relevé des enjeux et identification de premières pistes pour mieux garantir une attractivité et un développement équilibré de l'économie et du commerce en cœur de ville.

→ Présentation des démarches déjà entreprises.

- **Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions**

  - Analyse des déplacements et des points d'attractivité majeurs du territoire ;
  - Analyse de l'accessibilité du cœur de ville pour chacune des mobilités ;
  - Organisation des interconnexions ;
  - Analyse du stationnement et de la politique tarifaire associée en cœur de ville ;
  - Evolution de la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
  - ...

  → Relevé des enjeux et identification de premières pistes liées au développement de la mobilité et de l'accessibilité.

  → Présentation des démarches déjà entreprises.

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

  - Cartographie des éléments de paysage et de patrimoine structurants ;
  - Identification synthétique des formes urbaines et architecturales caractéristiques ;
  - Identification des espaces publics structurants et potentiels et de leurs usages ;
  - Identification et caractérisation du bâti en état d'abandon ou de ruine dont les bâtis à caractère patrimonial;
  - ...

  → Relevé des enjeux et identification de premières pistes pour mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine en cœur de ville ;

  → Présentation des démarches déjà entreprises ;

- **Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs**

  - Identification des équipements publics structurants et de leurs usages ;
  - Animation et structuration de l'offre de service public proposée ;
  - Analyse de l'accès et de l'efficience des réseaux : eau, assainissement, énergies, numérique, etc. ;
  - ...

  → Relevé des enjeux et identification de premières pistes pour garantir l'accès aux équipements et services publics.

  → Présentation des démarches déjà entreprises.

- **Autres axes :** présentation d'autres éléments, enjeux et démarches déjà entreprises.

Le diagnostic devra en outre intégrer de façon systématique les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

Livrable : Rapport de diagnostic thématique et enjeux liés. Une analyse « AFOM » sera établie de manière globale pour la ville et pour chacun des axes.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

➲ **PROPOSITION DE PERIMETRES DE TRAVAIL**

La mise en œuvre du programme sur un territoire prendra en compte **trois périmètres** décrits dans le guide. Au regard du diagnostic, il appartiendra à la collectivité de définir et de délimiter, en lien les services de l'Etat et avec les partenaires, les contours de la future ORT, que ce soit son périmètre d'intervention et les secteurs prioritaires sur lesquelles seront ciblées les opérations.

Livrables : Cartographie et note justificative des périmètres d'intervention et des secteurs prioritaires.

4.3.3. Etablissement du projet stratégique et exposé des actions inscrites dans la convention

➲ **DEFINITION DU PROJET STRATEGIQUE**

A partir du diagnostic produit, un projet stratégique de développement sera décliné par les collectivités et leurs partenaires. Il proposera une vision du territoire prospective à court terme (5 ans) et au-delà de la durée du programme (15 à 20 ans).

Le projet stratégique précisera :

- la stratégie et le projet de développement d'ensemble du centre-ville à partir des problématiques et enjeux identifiés dans le diagnostic ;
- les grandes orientations par axe en traitant de manière transversale des sujets de transition énergétique et écologique, d'innovation, du recours au numérique et d'animation du cœur de ville :
  - ➲ Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
  - ➲ Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré;
  - ➲ Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions;
  - ➲ Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine;
  - ➲ Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.
- l'impact et les résultats attendus à l'issue de son déploiement à la fois dans les focales géographiques et dans la dynamisation plus globale du territoire ;
- la traduction spatialisée du projet : schéma directeur global et à l'échelle du périmètre d'intervention ;
- le budget global consolidé du projet, comprenant notamment les participations des budgets généraux et annexes des collectivités, les parts des maîtres d'ouvrage quand les collectivités ne le sont pas, et les parts attendus des partenaires cofinanceurs;
- le calendrier global de déploiement du projet ;
- les moyens de suivi et d'évaluation,

Plusieurs scénarios pourront être proposés, il appartiendra au Comité de projet de choisir le scénario le plus adapté en fonction de ses ambitions.

Livrable : Rapport de projet stratégique présentant la vision prospective du territoire au regard du diagnostic réalisé et des atouts et contraintes observés.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

➲ ELABORATION DES FICHES ACTIONS

Les fiches actions doivent permettre de définir précisément les investissements par lieux, leurs modalités de pilotage et les partenaires impliqués, ainsi que les conditions de leur faisabilité, selon les 5 axes du programme.

L'ajout de nouvelles opérations ou la modification des opérations préexistantes est facilité par la modularité de la convention.

- **Liste des actions par axe**

Au regard du projet stratégique détaillé sera établi la liste des actions et opérations par axe.

- Axe X

Référence	Description succincte	Lieu (ORT ou hors ORT)	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
AX.1	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.2	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.3	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.4	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
Etc.	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]

Livrable : Liste des opérations par axe accompagné d'une cartographie de leur localisation différenciant périmètre d'intervention de secteurs prioritaires de l'ORT.

- **Etablissement de chaque fiche action**

Les actions sont détaillées sous forme de fiches précisant :

- ➲ son objet et la justification vis-à-vis du diagnostic ;
- ➲ un descriptif des objectifs / de la programmation ;
- ➲ leur localisation (périmètre d'intervention ou secteurs prioritaires de l'ORT) ;
- ➲ le cas échéant des éléments cartographiques ou graphiques pour localiser l'action ;
- ➲ la description de la nature des opérations composant une action : études (ex. maîtrise d'œuvre), travaux d'aménagement ou immobiliers, acquisitions, opérations de transformation et de réorganisation, etc. ;
- ➲ les résultats attendus ;
- ➲ leur degré de maturité ;
- ➲ le coût estimé des actions et les financements mobilisables en investissement et fonctionnement ;
- ➲ les(s) maître(s) d'ouvrages et partenaires ;
- ➲ le calendrier de réalisation détaillé par opération ;
- ➲ un ou des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Les maitres d'ouvrages peuvent identifier des opérations (« Actions mâtures ») pouvant être engagées dès la phase d'initialisation en parallèle de la préparation du diagnostic et du plan d'actions. Le caractère rapidement opérationnel des actions est apprécié à la lumière :

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

- du degré de préparation et de la qualité des études pré-opérationnelles et de faisabilité préalablement réalisées ;
- de l'indépendance de la mise en œuvre de ces actions par rapport à d'autres actions n'étant, elles, pas suffisamment élaborées ;
- d'un bon degré de présomption de cohérence des actions clés en main avec le plan d'actions à élaborer (i.e. l'action entre naturellement dans le processus de redynamisation du cœur de ville) ;
- du caractère consensuel de ces actions au plan local, notamment pour ce qui concerne les habitants et les acteurs économiques.

- **Modèle de fiche-action à remplir** *(cf l'annexe Action logement pour les projets immobiliers requérant leur intervention):*

  - Descriptif de l'action

Nom de l'action	[XX]
Axe de rattachement	[Exposer auquel des 5 axes thématiques l'action est rattachée] ou axe optionnel
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	[Texte]
Objectifs	◦ [XX] ◦ [XX] ◦ [XX]
Intervenants	[Nom de la Collectivité Pilote] [Noms des Partenaires Financeurs et Partenaires Locaux impliqués dans la mise en œuvre de l'action]
Budget global	[Montant € TTC]
Modalité de financement	[financeur, modalités]
Indicateurs d'avancement	◦ [XX] ◦ [XX] ◦ [XX]
Indicateurs de résultat	◦ [XX] ◦ [XX] ◦ [XX]

  - Contenu de l'Action

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)

  - Signatures (*uniquement la commune et/ou le porteur, les cofinanceurs)*

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

4.4. Guide d'intervention de la Caisse des Dépôts

➲ RAPPEL DES MODES D'INTERVENTION DE LA CDC

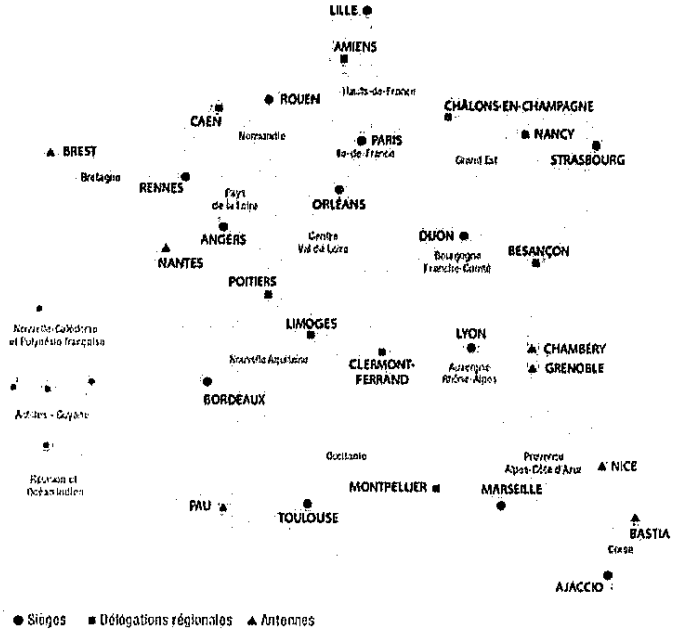
- **La présence en région : les directions régionales**

La Caisse des Dépôts s'appuie sur un réseau territorial composé de 16 directions régionales et de 35 implantations réparties dans l'ensemble du territoire métropolitain et ultramarin. Interlocutrices des acteurs du développement territorial, les Directions régionales sont présentes sur toutes la chaîne de valeur des projets des territoires : de l'information au conseil, en passant par l'ingénierie, le financement (prêts, investissements), la consignation ou l'appui à la réalisation de projet.

Le partenariat resserré avec les collectivités territoriales se traduit notamment par la conclusion de conventions territoriales structurant à un horizon de 3 à 5 ans, les outils d'interventions que la Caisse des Dépôts est prête à mobiliser en accompagnement des projets du territoires.

Ce réseau sera l'interlocuteur des partenaires régionaux et des porteurs de projets dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville.

Les implantations territoriales de la Caisse des dépôts :



- **L'ingénierie**

Afin d'accompagner les collectivités tout au long du cycle de vie des projets des territoires, la Caisse des Dépôts mobilise différents outils de conseil et d'ingénierie territoriale :

La plateforme numérique des territoires est un portail de services en ligne destiné à accompagner les élus dans la réalisation de leur projet de développement. Cette plateforme fournit des services d'informations (Localtis), de conseil aux collectivités (Territoires Conseils), permet l'accès aux offres d'ingénierie et de financement de la Caisse des dépôts et facilite la mise en relation avec les Directions régionales.

La plateforme numérique des territoires propose ainsi les différents outils d'accompagnement de la Caisse des dépôts à chaque étape de développement d'un projet territorial.

Un soutien en ingénierie visant à accompagner les collectivités tout au long du cycle de vie des projets des territoires :

- En matière d'ingénierie territoriale pour accompagner les projets territoriaux complexes, aider à la construction d'une stratégie territoriale et diffuser les bonnes pratiques, la Caisse des Dépôts apporte une expertise technique et méthodologique, soit par la mobilisation d'une expertise externe rapide,

d'un marché à bon de commande ou en co-finançant des études avec les collectivités. Une ingénierie spécifique est également apportée sur les sujets du renouvellement urbain et de la politique de la ville.

- En matière d'appui aux projets d'investissement, la Caisse des Dépôts accompagne l'ensemble du cycle de l'investissement, soit en amont, soit dans le cadre de la réalisation d'un projet identifié.

- **L'investissement**

La Caisse des Dépôts investit en fonds propre à long terme. Elle se positionne comme un investisseur diversifié opérant dans plusieurs secteurs (infrastructures, ville, immobilier, tourisme, transition énergétique et écologique, numérique, économie et cohésion sociale, économie mixte).

Investisseur d'intérêt général, la Caisse des Dépôts entend privilégier les investissements permettant de dégager des externalités positives pour les territoires concernés, prenant en compte la diversité des enjeux des territoires. Elle assure également la rentabilité à long terme des projets qu'elle finance. En co-investissant dans les territoires, principalement en actionnaire minoritaire, la Caisse des Dépôts entend exercer un effet d'entrainement sur l'initiative privée.

La Caisse des Dépôts intervient ainsi :

- en réponse à un besoin collectif, formulé explicitement par l'Etat, une collectivité ou un acteur privé ;
- pour pallier l'insuffisance de l'initiative privée ;
- pour accompagner la recomposition de l'actionnariat de sociétés de projets préexistantes.

Elle joue ainsi un rôle clé dans l'émergence de nouveaux projets sur les territoires en partenariat avec les acteurs publics locaux et nationaux, en proposant en accompagnement adapté notamment en matière de modèle économique et de structuration juridique et financière des projets d'investissements.

- **Les prêts sur Fonds d'Epargne et sur la section générale**

La Caisse des Dépôts, à travers le Fonds d'Epargne, transforme une partie de l'épargne populaire (livret A, livret de développement durable et livret d'épargne populaire) en prêts de long terme, jusqu'à 60 ans. Ces prêts financent des programmes d'intérêt général désignés comme prioritaires par l'Etat, en particulier :

- Le logement locatif social, en particulier la construction de logements sociaux, l'acquisition et l'amélioration du patrimoine, réhabilitation de logements sociaux et l'acquisition du foncier) ;
- Les projets urbains, notamment en matière d'aménagement, d'équipement, de portage foncier. Des prêts spécifiques sont également mobilisés dans sur les projets portés dans les quartiers de la politique de la ville, notamment dans le cadre du renouvellement urbain ;
- Les projets structurants du secteur public local, en particulier le financement des projets liés à la transition écologique, à la rénovation énergétique des bâtiments publics, ainsi que les projets d'infrastructures (transports, numérique, déchet, eau et assainissement, hôpitaux, enseignement supérieur...).

D'autres prêts (sur les sujets de trésorerie par exemple) peuvent être proposés, financés par la section générale.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 458

➲ LA CDC, LA REDYNAMISATION DES TERRITOIRES FRAGILISES ET DES CENTRES VILLES

• La politique de la ville

La Caisse des Dépôts est engagée historiquement aux côtés de l'Etat et de ses partenaires dans le cadre de la politique de la ville. Les moyens déployés et les modalités du partenariat avec l'Etat sont cadrés dans une convention d'objectifs pour la période 2014-2020.

Ils portent notamment sur :

- des moyens d'ingénierie dédiés principalement aux volets « urbain » et « développement économique » des contrats de ville ;
- des financements de long terme dédiés à accompagner la réalisation des projets (Prêt Projet Urbain et Prêt Renouvellement Urbain Aménagement) ;
- des moyens d'investissement en fonds propres pour des projets immobiliers destinés au développement économique mais aussi dans le domaine de la santé, notamment via le développement de société locale d'investissement (Sem ou Sem patrimoniale) ;
- des modalités de soutien spécifique d'amorçage tels que CitésLab (service aux entreprises), en direction des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire, aux Foncières communes, etc.
- la convention avec l'ANAH qui prévoit pour l'essentiel l'affectation de moyens en faveur de l'habitat privé, dédiés à accompagner l'élaboration et l'animation des OPAH-RU dans le cadre du PNRQAD

• L'expérimentation « Centres-Villes de Demain» engagée en 2016

Depuis mars 2016, la CDC met en œuvre des réponses nouvelles concernant ses modalités d'interventions pour soutenir les villes moyennes et intercommunalités qui décident de faire de la redynamisation de leur centre-ville une priorité ; c'est l'objet des conventions « Centres-Villes de Demain », dont c'est inspirée la démarche Action Cœur de Ville.

A cet effet, la Caisse des dépôts a déployé des moyens en ingénierie de projet ainsi que de moyens financiers (gamme de prêts, modalités de co-investissement), mais également des échanges d'expériences (benchmarks).

L'opération Centre-ville de demain a été accompagnée d'une démarche expérimentale qui a mené à la sélection de villes « Démonstrateurs » : Cahors, Châlons-en-Champagne, Flers, Lunéville, Vierzon, Nevers, Valence, Miramas, Perpignan, Fort-de-France, pour tester des solutions innovantes en centre-ville sur six thématiques : l'immobilier commercial, le logement vacant, le foncier, le stationnement, les friches (de tout type : administrative, commerciale, industrielle etc.), la primo-accession à la propriété.

Au total, 28 villes ont conventionné dans le cadre de la démarche Centre-Ville de Demain et 30 étaient en phase de préparation.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

➲ LA CDC DANS LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE : REPERES ET MODES D'EMPLOI

- **Les conventions « Centre-Ville de Demain » et les futures conventions «Action Cœur de Ville»**

La CDC et l'Etat ont décidé de conclure une convention pour la période 2018-2022 qui précise les engagements de la Caisse des Dépôts. L'essentiel de ces engagements seront déclinés et mis en œuvre dans le cadre de conventions locales à conclure avec les territoires sélectionnés dans le cadre du Programme. La CDC précisera dans ce cadre, selon ses thèses d'engagement (ingénierie, innovation, investissement, financements). Au sein de chaque convention « Action Cœur de Ville », des conventions spécifiques pourront être conclues (prêts, investissements, etc.) visant à mettre en œuvre concrètement l'opération de redynamisation envisagée et pour laquelle la contribution de la CDC est attendue et retenue.

Les conventions conclues précédemment dans le cadre de la démarche Centre-Ville de Demain et les moyens prévues seront versés dans les futures conventions Action Cœur de Ville.

- **Les moyens dédiés à l'ingénierie territoriale**

La Caisse des Dépôts réserve une enveloppe d'un montant de **50 millions** d'euros de fonds propres pour financer les expertises et l'ingénierie de projet. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation de la ville centre et de son bassin de vie. Ils auront vocation à financer plus particulièrement les ingénieries dédiées aux projets économiques, commerciaux et touristiques, aux sujets fonciers, immobiliers et de mobilité. Ils auront aussi vocation à contribuer à l'expertise portant sur l'organisation des outils et les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des actions et des études de faisabilité.

➢ **Sécuriser, amorcer, accélérer**

La CDC fait le choix de renforcer les conditions d'émergence et de conduite des projets de territoire en consacrant **20%** du budget d'ingénierie territoriale à l'expertise technique et méthodologique et à l'appui au pilotage et management de projet des collectivités.

En matière de pilotage et management de projet, la CDC propose des modalités de soutiens pour des missions d'accompagnement de longue durée (pendant les 2 premières années de mise en œuvre de la démarche) destinées à fournir des conseils d'aide à la décision en matière d'organisation et de pilotage du projet, s'agissant principalement :

- de définition des outils de suivi et méthodes ;
- de conseils et ressources
- d'expertises thématiques.

En matière d'expertise technique et méthodologique, elle propose des modalités de soutien concernant :

- l'accompagnement à la gouvernance et à l'animation des projets ;
- le soutien aux démarches participatives et partenariales ;
- l'assistance à la définition de la commande : fourniture de documents-type, aide à la production de cahier des charges... ;
- les tests d'usages : design thinking, urbanisme transitoire... ;
- la recherche d'investisseurs privés ;
- l'organisation d'appels à projets.

Cette ingénierie vise en priorité les villes qui combinent différents critères : faible maturité dans leurs réflexions, fragilité financière de la collectivité, carence en ingénierie interne.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 460

⚠ Points de vigilances sur les sujets relatifs à l'habitat privé et au commerce

Tenant compte des différentes interventions de l'ANAH et de la convention qui lie la CDC et l'ANAH, un examen préalable des besoins et des complémentarités permettra de préciser sur ce point les modalités d'intervention dans le cadre du Programme.

Il en sera de même pour organiser les complémentarités dans le financement des études commerciales entre la Caisse des Dépôts et l'Etat dans le cadre de son Fonds d'Intervention et de Soutien à l'Artisanat et au Commerce (FISAC).

➢ **Accompagner, concrétiser, mise en opérationnalité**

La CDC consacre **75%** du budget à **l'ingénierie de projet** qui couvre l'accompagnement à la réalisation des actions pour favoriser leur concrétisation et soutenir le flux de projets d'investissement dans les villes moyennes.

Ce segment d'ingénierie correspond à un budget de près de **37 M€** qui se décompose en trois parties :
- l'établissement d'éléments de diagnostics ;
- l'élaboration de stratégies et plans d'action ;
- l'ingénierie opérationnelle (études pré-opérationnelles, opérationnelles et de montage, de faisabilité)

La CDC fait expressément le choix d'orienter ses moyens vers la fiabilisation des projets territoriaux, la sécurisation et la réalisation des actions dans le temps du Programme.

Ces moyens seront largement déconcentrés au sein de ses Directions Régionales.

➢ **Observer, évaluer, former**

Enfin, **5%** du budget est dédié à des missions nationales (documents-type, évaluation, observatoires, ...).

A noter :
Les domaines suivants sont exclus du financement :
- Documents réglementaires (SCOT, PLU, PLH, PCAET, plans de prévention, règlements de publicité...)
- Poste de chefferie de projet (soutien ANAH) et de manager de centre-ville
- Dépenses de fonctionnement et évènementielles
- Promotion touristique
- Diagnostics techniques réglementaires
- Missions de maitrise d'œuvre

• **Les moyens dédiés au soutien à l'amorçage et à la réalisation d'innovations et de smart solutions**

Convaincue que l'innovation, qu'elle soit technologique, organisationnelle, sociale ou encore appliquée aux institutions et aux politiques publiques, constitue une véritable opportunité pour répondre notamment aux enjeux d'attractivité et de redynamisation des villes moyennes, la Caisse des Dépôts souhaite inciter les collectivités à mobiliser des solutions urbaines innovantes, adaptées à leurs problématiques, pour répondre aux enjeux de redynamisation et d'attractivité de leur territoire, sans chercher à dupliquer les solutions mises en place par et pour les métropoles.

A cette fin, la Caisse des Dépôts mobilise **50 millions d'euros de fonds propres en soutien à l'ingénierie** afin :
- **de faciliter l'émergence de projets appuyés sur des innovations** qu'elles soient ou non technologiques, méthodologiques et organisationnelles, sociales, appuyées sur de nouveaux modèles économiques, des méthodes collaboratives ou des structures de l'économie sociale et solidaire ;
- **d'encourager la mise en place de « smart solutions »** dans le projet de requalification du centre-ville, par exemple en matière infrastructures numériques et servicielles autour de la donnée (plateformes de gestion de données), de gestion de l'espace public, de transition énergétique et environnemental

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 461

(éclairage public intelligent, réseaux énergétiques locaux), de nouveaux services de mobilités (stationnement intelligent, services de mobilités partagées, de développement économique et commercial (digitalisation des commerces, tiers-lieux hybrides multi-activités), développement culturel et touristique...

➢ **Identifier, initier, appuyer**

Des expertises thématiques pourront être mobilisées afin d'amorcer une démarche stratégique tournée vers le développement de l'innovation et les smart solutions.

Cette ingénierie vise à permettre la réalisation :
- de diagnostics permettant d'identifier les initiatives existantes, les ressources locales en matière d'innovation et de smart solutions ;
- de stratégies visant notamment à renforcer la dimension innovante et smart du projet de redynamisation/ développement.

Des moyens seront également mobilisés afin de fournir un appui méthodologique aux collectivités en matière de conception de projets smart et innovants, en particulier aux territoires les moins matures sur ces sujets. Le soutien pourra porter notamment sur :
- la réalisation d'études exploratoires, y compris en matière de benchmark ou d'étude de marché ;
- l'accompagnement à la gouvernance, à l'animation des projets et à la qualification des filières ;
- l'accompagnement méthodologique des porteurs de projet ;
- l'assistance à la définition de la commande : fourniture de documents-type, aide à la production de cahier des charges... ;

➢ **Concrétiser, fiabiliser, opérationnaliser**

La Caisse des dépôts mobilise également des moyens en ingénierie opérationnelle afin d'appuyer les territoires dans la définition des conditions de mise en œuvre des projets smart et innovant dans toutes leurs dimensions (technique, économique, juridique, financière, temporelle...) et garantir la faisabilité de l'opération.

Pourront ainsi être financés :
- des études opérationnelles et de faisabilité de projets smart et innovants ;
- une aide à la recherche de financement ou à l'identification d'outils juridiques adaptés ;
- l'assistance à maitrise d'ouvrage pour la conception et le pilotage de projets innovants.

➢ **Amorcer, expérimenter, accélérer**

Pour les projets les plus innovants, pourrait être mobilisé le financement des moyens nécessaires à l'amorçage d'une solution nouvelle pendant un à trois ans maximum. Seront ainsi soutenus les phases de prototypage, d'expérimentation et de test de solutions smart et innovantes et la mise en place d'évaluation de ces projets et de retour d'expérience.

- **Les moyens dédiés aux investissements**

La CDC propose plusieurs modalités :

➢ **Des co-investissements dans des sociétés foncières dédiées à l'activité économique et au développement d'outils d'économie mixte**

La Caisse des Dépôts réserve pour les Territoires Concernés une enveloppe d'un montant maximum de 200 millions d'euros en fonds propres, ainsi que son savoir-faire pour créer/renforcer dans chaque région un ou plusieurs opérateurs qui joueront le rôle de sociétés foncières, afin d'implanter des commerces et activités économiques dans les secteurs de redynamisation.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Ces moyens doivent permettre :

- de mener les études de faisabilité économique et juridique, en lien avec des partenaires
- d'envisager les différentes formes de participation au capital des sociétés de projets
- l'organisation, parfois la structuration des outils d'économie mixte au service des projets de ces territoires.

Le référentiel de mobilisation de cette enveloppe sera précisé pour l'été 2018.

➢ **Des co-investissements dans les projets de développement**

La Caisse des Dépôts réserve pour les Territoires Concernés **700 M€** de fonds propres aux côtés des acteurs privés sur leurs projets de développement.

Ces fonds permettront de soutenir notamment :

- le soutien à la création d'entreprise
- les services innovants de mobilité intelligente et durable ;
- les nouveaux services aux publics ;
- le développement de maisons de santé ;
- le développement de tiers lieux et d'immobilier économique innovants
- les projets en matière de tourisme et de culture (ex : Cinémas de centre-ville) ;
- la rénovation et le pilotage énergétique des bâtiments publics ;
- les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés.
- la rénovation, notamment énergétique, des immeubles d'habitat privé ;
- la gestion des espaces publics et en particulier l'éclairage intelligent...

- **Les moyens de financement en prêt**

Les prêts « Rénovation urbaine Cœur de ville » (PRU CV) reprendront les caractéristiques du PRU-AM (distribué au taux de livret A + 60 points de base). Ils permettront de financer les projets répondant à la double condition de figurer dans le périmètre des Opérations de Redynamisation Territoriale (ORT) qui seront définis par la loi ELAN et de faire l'objet de la signature d'un contrat Cœur de Ville.

Le prêt PRU-CV pourra accompagner les opérations de redynamisation des centres-villes, notamment portées par des opérateurs privés répondant aux exigences de garantie conformes au cadre de gestion du Fonds d'épargne. Il permettra également de financer des opérations d'aménagement portées par les collectivités, leurs opérateurs ou mandataires.

Ces engagements sont sous réserve du courrier du ministre de l'économie et des finances autorisant la Direction des Fonds d'épargne à intervenir dans les conditions précitées.

Par ailleurs, conformément au courrier du ministère de l'économie et des finances à la CDC en date du 23 février 2018, le dispositif de remise des intérêts actuariels est renouvelé afin d'accompagner les programmes de démolition et de reconfiguration du parc social dans les zones détendues, particulièrement présentes dans les Territoires Concernés.

Enfin, tout autre prêt distribué par la CDC sera disponible pour financer les projets dans le cadre d'un contrat Cœur de Ville, dès lors qu'ils répondent aux conditions habituelles d'octroi de ces crédits.

D'autres modalités de prêts financés par la section générale de la CDC pourront être envisagées.

CONTACTS :

- Pour le Programme national CDC-Cœur de Ville : **Michel-François DELANNOY**, directeur du programme michel-francois.delannoy@caissedesdepots.fr / Tél. 0158507007
- Pour les projets locaux : la Direction Régionale ou la Délégation de votre territoire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 463

4.5. Guide d'intervention d'Action Logement sur les opérations immobilières

ActionLogement

➲ CADRE DE L'INTERVENTION D'ACTION LOGEMENT

Action Logement intervient dans le programme Action Coeur de Ville dans le cadre de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022. *Article 6.4 de la convention : Les aides destinées à lutter contre la fracture territoriale – rénovation des centres des villes moyennes)*. Son contenu au titre de ce programme sera précisé par un avenant à signer avant le 30 juin 2018.

Les principes généraux de la convention quinquennale Etat-Action Logement :

- Les engagements actés dans la convention sont pris sous réserve de la soutenabilité du modèle économique et financier d'Action Logement et de son maintien en tant que collecteur de la PEEC.
- Ses objectifs sont d'augmenter l'efficacité des emplois de la PEEC, de renforcer les aides et services aux entreprises et aux salariés, d'adapter l'offre aux besoins, en cohérence avec les axes de la convention, d'assurer une déclinaison territoriale des emplois adaptée aux besoins identifiés par les Comités Régionaux d'Action Logement en partenariat avec les collectivités.
- La distribution des emplois s'exerce selon le principe de non discrimination entre les personnes morales éligibles.
- Les financements octroyés donnent systématiquement lieu à une contrepartie en droits de réservation pour loger les salariés.

➲ RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACTION LOGEMENT

Objectifs généraux :

- Développer la production de logements, notamment le logement des jeunes actifs ;
- Répondre aux besoins des entreprises et des salariés dans le cadre du développement économique sur l'ensemble du territoire ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Concourir à la rénovation énergétique du bâti ancien;
- Etre acteur de la politique d'aménagement du territoire.

Objectif spécifique :

- **Inciter au retour des salariés dans les centres des villes moyennes, en y proposant une offre de logements diversifiée et attractive.**

➲ UNE INTERVENTION SUR LE VOLET IMMOBILIER S'INSERANT DANS UN PROJET URBAIN COHERENT

Action Logement souhaite intervenir sur le **volet immobilier** du programme Action Coeur de Ville dès lors que le projet urbain présente les caractéristiques suivantes :

- une ambition forte et portée par la ville, en cohérence avec les politiques intercommunales et se traduisant par une ORT (Opération de Revitalisation du Territoire);
- un projet urbain défini, structurant et renforçant la centralité du secteur, intégrant diagnostic de situation et projets ;
- un **projet économique** qui sous-tend le projet d'aménagement urbain ; associant à côté des collectivités territoriales, les acteurs économiques du territoire et qui soit décisif pour le développement de l'emploi en centre-ville et sur le territoire (développement com-

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

mercial, tissu économique présent et projeté, potentialité économique du territoire, stratégie sur le numérique,...),

- Le projet logement : une offre attractive d'habitat en centre-ville pour répondre aux besoins des salariés et assurer le développement de la mixité sociale,
- Le cadre de vie : offre éducative, commerciale, de transport, développement d'éléments de centralité, d'équipements, qualité des espaces publics...
- La cohésion urbaine intégrant l'analyse du peuplement et sa projection,
- Un projet culturel et patrimonial : valorisation de l'architecture, du patrimoine, vie culturelle en centre-ville
- **Un projet urbain opérationnel**, avec un calendrier des opérations et décrivant les outils mis œuvre et leurs objectifs attestant de sa maturité :
    - Habitat : dispositif ANAH, déploiement de l'arsenal de lutte contre l'habitat indigne, restauration immobilière...
    - Foncier : DUP, propriétés publiques, opérateurs actifs (EPF, SEM, CPA, bailleurs...)...
    - Commerce : cohérence de l'offre, demande de soutien du FISAC,...
- Une **ingénierie territoriale active** : une gouvernance de projet en place intégrant tous les acteurs dont Action Logement (Comité de projet), une équipe projet dédiée, une stratégie de participation de la population, un marketing du projet urbain,...

➲ MODALITES D'INTERVENTION D'ACTION LOGEMENT

Les porteurs de projet immobiliers éligibles : les organismes de logement social et investisseurs-bailleurs privés désireux de s'engager durablement dans le portage d'une offre locative à destination des salariés.

Le porteur de projet devra démontrer sa capacité à réaliser, monter et suivre l'opération.

Projets éligibles :

- ACTION LOGEMENT accompagne financièrement les opérations d'acquisition réhabilitation restructuration,
- Portant sur des immeubles intégrés dans la stratégie du projet de territoire et du projet urbain appartenant au périmètre défini par l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire),
- Acquis ou à acquérir à court terme mais dont la maîtrise foncière est déjà assurée.
- Les immeubles seront acquis entiers de manière à permettre une mise en oeuvre rapide et de qualité de la rénovation.
- Il est attendu un traitement global des immeubles. A savoir une réhabilitation lourde ou restructuration des parties communes et des parties privatives incluant la rénovation énergétique et visant à garantir une qualité d'habiter et une maîtrise des charges.

Financement et contreparties :

- Le financement est octroyé directement au porteur de projet.
- L'aide d'ACTION LOGEMENT intervient en complément de celle de l'Etat et de ses établissements publics.
- Le financement en prêt long terme et subvention porte uniquement sur les travaux des partiescommunes et privatives,
- Un préfinancement du portage foncier assis sur la valeur d'acquisition frais inclus peut également être sollicité,

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

- La contrepartie du financement est constituée de droits de réservation au profit des salariés. A ce titre, l'engagement du bénéficiaire de l'aide sera formalisé dans une convention de financement.

Le financement d'une opération n'est jamais de droit. Les décisions d'octroi des fonds sont prises dans le cadre

- des instances de décision d'Action Logement Services, notamment le Comité d'Investissement des Personnes Morales compétent. Chaque projet y est étudié sous l'angle de trois catégories de critères :
  - Situation financière de l'emprunteur,
  - Analyse de la dynamique du territoire (Lien emploi-logement),
  - Analyse qualitative du projet.

Action Logement se réserve le droit d'accepter ou non une opération et ou de limiter ses interventions en fonction de l'étude de ces critères.

➲ PIECES NECESSAIRES A L'INSTRUCTION DES DOSSIERS

Dossier « projet urbain » à constituer par la collectivité :

- **Concernant le projet urbain d'ensemble :** éléments réunis et rédigé dans les phases de préparation et d'initialisation de la convention-cadre.
- **Concernant la liste des immeubles du projet urbain :** liste des immeubles proposés (adresses, cadastre, surface, propriétaire, désignation de l'opérateur), plan de situation des immeubles proposés. Note décrivant l'utilité des différents projets immobiliers dans la stratégie opérationnelle et urbaine.

Dossier immobilier à constituer pour chacun des immeubles proposés par la collectivité ou l'investisseur pressenti :

- Description détaillé du projet immobilier (afin d'en apprécier sa qualité),
- Modalités de la maîtrise foncière,
- Description de l'opérateur identifié pour réaliser l'opération et identification des interlocuteurs permettant de juger de la structuration de la maîtrise d'ouvrage,
- Description du projet : programmation (typologie, niveaux de loyers), programme de travaux (précisant les interventions sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble), programmation du RDC (devenir du pied d'immeuble, type de commerce si connu ou orientations commerciales, plans, surface, projet de remembrement…)
- Plan de situation, plans de niveau (Etat des lieux et projet si ils existent),
- Présentation du planning de réalisation de l'opération,
- Détail du prix de revient et éléments constitutifs déjà identifiés du plan de financement (apport en fonds propres, prêts et subventions privés et publics : ANAH, subventions des collectivités,…)

Modalités d'instruction : les dossiers sont instruits par les services d'Action Logement Services dans le cadre général du programme « Action Coeur de Ville ».

L'instruction se fait en deux temps :

- le dossier « projet urbain » en coordination avec les services de l'Etat responsables du programme « Action Coeur de Ville »,
- le dossier immobilier : Action Logement analysant plus spécifiquement le volet immobilier.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Les projets immobiliers seront évalués selon les critères suivants :

- la pertinence du projet à répondre aux enjeux et aux objectifs d'Action Logement;
- la qualité du projet : programmation logement et commerciale, niveau d'intervention sur les parties communes et les parties privatives ;
- la viabilité économique du projet ;
- la situation financière des investisseurs bailleurs ;
- les contreparties en droits de réservation proposées ;
- le calendrier de réalisation de l'opération.

CONTACT : Jean-François LEU
Direction régionale Nouvelle Aquitaine
Référent national du déploiement territorial.
jeanfrancois.leu@actionlogement.fr

***

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

4.6. Guide d'articulation avec les dispositifs ANRU

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

➲ **DEUX PROGRAMMES NATIONAUX AVEC DES AMBITIONS SIMILAIRES…**

Action Cœur de Ville (ACV) et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sont deux programmes qui poursuivent des ambitions similaires : soutenir les projets des collectivités locales qui visent à **réduire voire supprimer les dysfonctionnements urbains repérés à l'échelle de quartiers et à réinscrire ces sites dans les dynamiques de développement de leur agglomération.** Les projets soutenus par ces deux programmes sont conduits sous la responsabilité partagée de la commune et de l'intercommunalité.

Si le programme ACV vise les « *villes pôles d'attractivité, hors périmètre des métropoles, dans lesquelles une action de redynamisation du cœur de ville est nécessaire* [1] », le NPNRU vise les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ayant les dysfonctionnements urbains les plus importants. **Ces deux géographies définies selon des critères spécifiques se regroupent, toutefois, en partie** :

- 24 villes éligibles à ACV bénéficient également d'un projet de renouvellement urbain portant, au moins partiellement sur le centre-ville ou sur un quartier immédiatement adjacent.
- 110 villes éligibles à ACV mènent un projet de renouvellement urbain sur un quartier périphérique.

➲ **… MAIS AVEC DES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DIFFERENCIEES…**

La mise en œuvre des deux programmes repose sur des conventions spécifiques distinctes : convention cadre pour ACV, convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour le NPNRU[2]. Ces deux documents partagent l'objectif de préciser les orientations du projet de la collectivité, de définir sa stratégie d'intervention et ses modalités de mise en œuvre, d'organiser l'inscription du projet dans les politiques de développement territorial (Habitat, Urbanisme, Développement économique, Mobilités…).

Toutefois, ces documents contractuels se différencient par leur structure. La convention pluriannuelle NPNRU est élaborée selon un modèle-type validé par le conseil d'administration de l'ANRU, ce modèle permet notamment de programmer les concours financiers de l'ANRU, d'identifier les contreparties d'Action Logement au titre du NPNRU et de préciser certains éléments indispensables à la réussite du projet de renouvellement urbain (politique de peuplement et de relogement, inscription de la reconstitution de l'offre démolie dans la stratégie habitat intercommunale). Le respect du modèle type de convention pluriannuelle NPNRU est à ce jour indispensable pour pouvoir programmer les interventions financières de l'ANRU. La convention cadre ACV est quant à elle définie selon un autre modèle, décrit dans le présent guide opérationnel.

Ces deux documents se distinguent également par leur mode d'élaboration et de validation. Les modalités d'élaboration de la convention pluriannuelle NPNRU dépendent à la fois du type de quartier (quartier d'intérêt national ou d'intérêt régional) et de l'importance des concours financiers de l'ANRU (supérieurs ou inférieurs à 7 M€) :

[1] Instruction du gouvernement relative au lancement du programme Action Cœur de ville : identification des villes éligibles et premières orientations de mise en œuvre

[2] En amont de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, un protocole de préfiguration permet de contractualiser entre l'ANRU et les partenaires locaux un programme de travail partagé permettant de définir le projet qui sera conventionné.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

- Pour les quartiers d'intérêt national et pour les quartiers d'intérêt régional qui bénéficient de plus de 7 M€ de concours financiers de l'ANRU, l'instruction du projet relève de l'Etat local[3] puis des partenaires nationaux de l'ANRU réunis au sein du Comité d'Engagement NPNRU (CE). C'est au regard de l'avis du CE NPNRU que le directeur général de l'ANRU signe la convention pluriannuelle NPNRU.
- Pour les projets portant sur un quartier d'intérêt régional et bénéficiant de moins de 7 M€ de concours financiers de l'ANRU, l'instruction du projet repose sur le préfet du département. C'est lui qui valide et signe la convention pluriannuelle NPNRU, sur délégation du directeur général de l'ANRU.

Enfin, autre différence : la portée temporelle. A ce stade, conformément à la durée du NPNRU prévue par la loi du 1er août 2003, la convention pluriannuelle NPNRU peut programmer des actions dont l'engagement financier de l'ANRU est prévu au plus tard au 31 décembre 2024. Les actions programmées par la convention cadre ACV doivent être engagées avant le 31 décembre 2022.

Du fait de ces différences de structure, de mode d'élaboration et de validation, de portée temporelle, il est préférable de ne pas fusionner les deux documents, mais de les articuler pour organiser la mise en cohérence des projets soutenus par les deux programmes au regard de leur complémentarité.

➲ LES MODALITES D'ARTICULATION DES PROJETS NPNRU ET ACV

Cas 1 : Lorsque les projets portent sur des périmètres communs, du moins en partie.

Dans ce cas de figure, l'objectif est de contractualiser un même projet porté par la collectivité locale et soutenu par deux programmes nationaux. Il convient dès lors d'assurer la complémentarité et la cohérence des programmations inscrites dans les deux documents contractuels (convention cadre ACV, convention pluriannuelle NPNRU) que ce soit en termes d'objectifs, de gouvernance, de moyens opérationnels et de calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Il semble aussi indispensable que le comité de projet établi pour ACV soit également l'instance de pilotage du projet relevant du NPNRU. De plus, la direction de projet au sein de la collectivité locale devra, en principe, être commune aux deux programmes[4].

La préparation de la convention cadre ACV bénéficiera de l'avancement du protocole de préfiguration NPNRU portant sur le quartier :

- description des enjeux qui sont d'ores et déjà identifiés grâce aux démarches d'études réalisées,
- identification des démarches de diagnostic, de programmation urbaine, de faisabilité qui sont en cours de réalisation,
- précision des éventuels besoins complémentaires en matière d'ingénierie qui pourraient être pourvus dans le cadre d'ACV.

La phase d'initialisation du projet, inscrite dans la convention ACV, doit permettre d'organiser la cohérence avec le protocole de préfiguration NPNRU pour aboutir à un projet opérationnel : elle définira le programme de travail complémentaire au protocole de préfiguration pour nourrir les futures actions soutenues par ACV. Cette cohérence s'entend également en termes de gouvernance, d'actions et de moyens financiers. C'est le préfet de département qui en tant que délégué territorial de l'ANRU et d'instructeur des projets ACV doit s'assurer de cette cohérence, en s'appuyant pour ce faire sur les services de la DDT(M).

[3] Cette instruction locale est pilotée par le préfet de département, délégué territorial de l'ANRU, qui s'appuie pour ce faire sur les services des DDT(M).

[4] la complémentarité des financements NPNRU et ACV en faveur de la conduite de projet sera recherchée en respectant les règles propres à chaque financeur.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 469

Concernant la programmation opérationnelle proprement dite qui trouvera sa traduction dans la phase de déploiement de la convention ACV et dans la convention pluriannuelle NPNRU, là encore les deux documents devront être cohérents :

- la description du projet sera similaire entre les deux documents.
- la convention cadre ACV pourra décrire les axes du projet cœur de ville bénéficiant d'un soutien de l'ANRU en renvoyant à la convention pluriannuelle NPNRU.
- seule la convention pluriannuelle NPNRU permettra de programmer financièrement les interventions de l'ANRU. La convention pluriannuelle NPNRU aura, ainsi, vocation à être annexée à la convention-cadre ACV.

Le préfet de département s'assurera de cette cohérence, en s'appuyant sur les services de la DDT(M).

Les principes d'intervention de l'ANRU[5] demeurent inchangés pour les projets qui relèvent à la fois du NPNRU et d'ACV :

- appréciation du projet de renouvellement urbain au regard des ambitions et des objectifs incontournables du NPNRU
- localisation des opérations d'investissement financées par l'ANRU dans le périmètre du QPV[6], à l'exception toutefois des opérations de reconstitution de l'offre qui s'inscrivent dans un périmètre géographique plus large.
- articulation d'interventions permettant d'aboutir à une mutation des quartiers, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat et des fonctions. Les financements de l'ANRU doivent être majoritairement ciblés sur les opérations habitat[7].
- maintien des modalités d'intervention de l'ANRU en fonction des natures d'opération (ingénierie, aménagement, programme immobilier). Notamment, les articulations prévues entre l'ANRU et l'Anah pour le recyclage de l'habitat ancien dégradé restent valables[8].
- identification des contreparties pour action logement (contreparties foncières et droits de réservation),
- définition d'une stratégie de de relogement et d'attribution,
- application de la charte nationale d'insertion,
- processus d'examen et de contractualisation défini en fonction du type de quartier NPNRU et du montant des concours financiers de l'ANRU.
- etc.

La convention cadre ACV organisera la complémentarité entre les actions financées par l'Anru au titre du NPNRU et celles financées par l'Anah, la CDC, Action Logement et leurs partenaires nationaux et locaux au titre d'ACV. Lorsqu'une même opération est éligible à un même type de financement au titre du NPNRU et d'ACV[9], il est proposé de décroiser, si possible, les financements, ceci afin de simplifier la programmation puis l'instruction des aides. Pour le NPNRU, la priorité est de pouvoir financer les opérations qui permettent la transformation urbaine du quartier inscrit dans le périmètre du QPV.

---

[5] Tels que définis par le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU

[6] Possibilité de valider le financement d'une opération située hors du périmètre du QPV dès lors que celle-ci est nécessaire à la requalification du quartier.

[7] Pour l'application de ce principe, sont également pris en compte les autres financements nationaux touchant l'habitat, et notamment les financements de l'Anah.

[8] Financement par l'Anru des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans le cadre des projets NPNRU soumis à examen du CE, financement par l'Anah dans le cadre de RHI ou de THIRORI pour les projets NPNRU non soumis à examen du CE.

[9] Par exemple, restructuration des équipements publicsi (financement ANRU pour le NPNRU, financement DSILD pour ACV), conduite de projet (financement ANRU pour le NPNRU, financement CDC et Anah pour ACV), développement d'une offre locative sociale (financement ANRU pour le NPNRU, financement Action Logement pour ACV)

Afin de faciliter cette articulation, la convention pluriannuelle NPNRU et la phase de déploiement de la convention cadre ACV doivent, si possible, être définies dans le même calendrier. Le préfet de département, en s'appuyant sur la DDT(M) coordonnera les processus d'instruction. Il organisera la visibilité progressive sur les concours financiers de l'ANRU en sollicitant le préfet de région ou le comité d'engagement du NPNRU, cela en amont si possible du comité d'engagement régional ACV. Si la convention pluriannuelle NPNRU ne pouvait être conclue dans le calendrier initial de définition de la phase de déploiement d'ACV, alors, la convention pluriannuelle NPNRU et la description des axes du projet bénéficiant d'un soutien de l'ANRU seront intégrés dans la convention cadre ACV lors d'un avenant ultérieur.

Cas 2 : lorsque les projets portent sur des quartiers différents au sein d'une même agglomération

Etant donné que les projets NPNRU et ACV ne portent pas dans ce cas de figure sur le même quartier, il n'est pas indispensable que les conventions soient liées, ni que les instances de projet (comité de projet, direction de projet) soient communes. Toutefois, une coordination des dynamiques des deux projets doit être recherchée :

- Les deux projets devront être articulés dans le cadre de la stratégie de développement territorial. Notamment, les stratégies habitat, peuplement, activités économiques, commerces et équipements poursuivies par les deux projets devront être cohérentes entre elles. Cela est d'autant plus important dans les contextes de marché de l'habitat détendu au sein desquels il faut veiller à ne pas créer de concurrence entre les projets. Cette cohérence des stratégies devra être organisée via les démarches d'étude programmées par le protocole de préfiguration du NPNRU et par la phase d'initialisation d'ACV.
- Une synergie entre certaines actions pourra être favorisée. Par exemple, il peut être opportun que l'ANRU finance une partie de la reconstitution, en centre-ville, de l'offre de logements locatifs sociaux dont elle aura financé la démolition dans un quartier périphérique.

Là encore, le préfet de département, en s'appuyant sur les services des DDT(M), assurera cette coordination des projets.

CONTACT : Nicolas CLEMENT

Responsable du pôle d'appui et de capitalisation opérationnels
Direction de la Stratégie et de l'Accompagnement des Acteurs
Anru.fr
nclement@anru.fr

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 471

4.7. Guide d'articulation du programme avec les dispositifs ANAH

➲ **TROIS CAS PEUVENT SE PRESENTER DANS LA VILLE CENTRE :**

- la ville n'a engagé aucune action ou dispositif programmé financé par l'Agence ;
- la ville a engagé des études pré-opérationnelles en vue de définir une stratégie d'intervention d'amélioration du parc privé ;
- la ville est engagée dans un dispositif programmé.

Les dispositions ci-dessous peuvent être cumulées en fonction de la situation précise de la ville et de l'avancement du projet de cœur de ville.

a) La ville n'a engagé aucune action ou dispositif programmé en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Dans ce cas, le plan cœur de ville constitue une opportunité de lancer une opération programmée de renouvellement urbain (OPAH-Renouvellement Urbain) ou de requalification d'immeubles dégradés (OPAH copropriétés dégradées ou plans de sauvegarde) qui sera inclus dans la convention-cadre.

Elle définira alors les études nécessaires à l'établissement de la stratégie d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé et prévoira leurs conditions de financement. Elle intégrera aussi, si la ville le souhaite, le financement d'un chef de projet.

Le cahier des charges des études pré-opérationnelles pourra être préparé avec l'appui des services de la DDT/M.

Les résultats de ces études seront intégrés dans la phase de déploiement du contrat et dans ce cas, les conditions de définition, de mise en œuvre, de pilotage et de suivi/évaluation du programme feront l'objet d'un avenant au contrat cadre en s'appuyant sur les clauses des conventions d'OPAH.

b) La ville a engagé des études pré-opérationnelles

Dans ce cas, les études seront intégrées dans la convention-cadre et le calendrier de production des études figureront dans celle-ci.

Il est possible de compléter les études si besoin afin de concevoir un projet intégré notamment des études portant sur la transformation d'usage des locaux commerciaux en centre-ville, la mobilisation des logements vacants, la mobilisation de l'intermédiation locative, l'analyse de la demande.

Dans ce cas, il est possible de procéder à un engagement financier complémentaire, dans la limite des plafonds de subvention définis par le régime d'aides de l'ANAH.

A l'issue de la production des études, le dispositif programmé est intégré par avenant dans la convention.

c) La ville est engagée dans une OPAH-Renouvellement Urbain qui a fait l'objet d'un convention d'OPAH

La convention-cadre fera nécessairement référence à la convention en cours afin qu'elle vaille OPAH-RU et ouvre droit au financement d'un chef de projet.

Dans ce cas, il sera aussi possible pour la Ville d'obtenir une prolongation de l'OPAH-RU afin de faire coïncider sa date d'achèvement avec celle du programme Cœur de Ville.

Afin de simplifier le pilotage général du programme, les instances de gouvernance prévues dans la convention d'OPAH pourront fusionner avec les comités de suivi prévus dans le présent guide.

Il est possible, afin de mettre en cohérence l'OPAH-RU avec les ambitions de cœur de ville, de financer une ou plusieurs études d'expertise pour compléter les objectifs de renouvellement urbain (par exemple : définition de stratégies d'intervention dans les petites copropriétés, lutte contre l'habitat dans les copro-

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

priétés dégradées, préparation des conditions de mise en œuvre de l'ORT prévue dans le projet de loi ELAN, etc...)

Et, dans ce cas, les nouveaux objectifs de l'OPAH-RU seront intégrés par avenant à la convention-cadre lors de la phase de déploiement sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant à la convention d'OPAH-RU.

Dans tous les cas, la convention-cadre et ses avenants devront être intégrés dans le système d'information de l'Agence afin de lui permettre d'en garantir la programmation annuelle et donc de sécuriser les financements attendus par la Ville ou l'EPCI.

➲ **ARTICULATION AVEC LES AUTRES PROGRAMMES PILOTES PAR L'ANAH**

a) Cas où la ville ou l'EPCI sont maîtres d'ouvrage d'autres programmes

Il est possible que la ville et/ou l'EPCI soient couvertes par des dispositifs programmés visant à l'amélioration des logements notamment dans le cadre du programme « Habiter Mieux » ou le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes.

Si l'EPCI est maître d'ouvrage de ces programmes, ils doivent être rappelés dans la convention-cadre. Ils ne sont pas cumulés avec les objectifs du plan action cœur de ville mais ils ne sont pas remis en cause sauf si l'EPCI le décide autrement. Leur remise en cause peut porter sur les points suivants :

- définir des territoires prioritaires d'intervention afin d'être cohérent avec les stratégies d'intervention prévues dans le plan cœur de ville ;
- revoir à la hausse les objectifs de ces programmes afin de leur donner une ambition compatible avec les ambitions du plan cœur de ville ;
- revoir à la baisse les objectifs de ces programmes afin de renforcer les objectifs dans le centre-ville et les secteurs prioritaires de cœur de ville.

En revanche, les comités de suivi de ces programmes ne peuvent être cumulés avec les comités de projet de cœur de ville afin de ne pas disperser les objectifs prioritaires à suivre dans chacun des différents programmes.

b) Cas où le maître d'ouvrage est distinct (par exemple le Conseil départemental)

Dans ce cas, il appartient à l'EPCI et à la DDT d'évaluer les risques liés au manque de lisibilité pour les propriétaires des dispositifs et des démarches à effectuer pour bénéficier des aides de l'Anah.

Si ce manque de lisibilité peut porter préjudice à la réussite du programme Cœur de Ville ou en réduire la portée et l'efficacité, alors l'EPCI doit discuter avec la collectivité maître d'ouvrage du programme pour redéfinir les conditions d'interventions de chaque partenaire.

Pour faciliter la lisibilité des interventions sur le territoire de Cœur de Ville, un travail de coordination est absolument nécessaire entre les différents maîtres d'ouvrage. Ce travail devra faire l'objet d'un soutien méthodologique de la DDT voire de la DREAL en fonction de la complexité technique et politique de la situation.

Il importe notamment que le plan Cœur de Ville soit l'occasion de donner une nouvelle ambition au programme « Habiter Mieux » en milieu urbain et donc en copropriétés quelles que soient leur situation.

CONTACT : Marine PROMPT
Chargée de mission quartiers anciens dégradés, renouvellement urbain et revitalisation rurale
Service des Etudes, de la Prospective et de l'Evaluation
www.anah.fr
marine.prompt@anah.gouv.fr

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 473

4.8. Note relative à l'appui au pilotage du projet et à l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'études

Plusieurs acteurs locaux des territoires bénéficiaires peuvent appuyer la démarche de projet (préparation, études, conseils, implication d'experts...) et participer activement à la mise en œuvre de ce dernier dans leurs champs de compétence.

Ils pourront être sollicités par les élus et la direction de projet pour convenir au cas par cas des formes de cet appui.

Hormis les précisions apportées notamment dans l'annexe de l'ANAH et de la CDC, les éléments de rappel ci-après peuvent être mentionnés dans le cadre de la définition des besoins d'appui pour les collectivités.

Afin de réaliser les **études pré-opérationnelles** de la phase d'initialisation de la convention, et certains **besoins d'études propres à des actions** du plan d'actions pluriannuel, ou bien pour **assister la direction de projet**, les collectivités pourront s'appuyer sur plusieurs types de contrats passés avec des assistants à maitrise d'ouvrage :

- des accords-cadres sont ou pourraient être lancés par les partenaires notamment l'ANAH et la CDC ; pour des études pré-opérationnelles ponctuelles ou sur des sujets spécifiques, les collectivités pourraient solliciter l'activation de missions par les partenaires financeurs ;
- des appels d'offres, lancés par les collectivités et qui pourront bénéficier de financement de l'ANAH et/ou de la CDC en fonction des thématiques traités. Ces appels d'offres seront préparés par les collectivités qui choisiront les cabinets et les compétences qu'elles estiment nécessaires pour les accompagner dans la réalisation du diagnostic, du projet stratégique et des fiches actions opérationnelles (dont le montage calendaire, juridique et financier). Les appels d'offres intégrant des tranches conditionnelles ou des bons de commandes pourraient mieux s'adapter à la mise en œuvre de fiches actions tout au long de la convention.

  Pourront répondre à ces appels d'offres, au regard des besoins exprimés par la collectivité : des cabinets privés (urbanistes, BET, experts du commerce, experts du logement, experts juridiques et financier, etc.), les EPL locaux, ainsi que les Agences d'urbanisme pour les collectivités non membres de ces agences ;
- un appui en gré à gré fourni par les prestataires précités dans la limite du seuil des marchés publics (25 000 € HT) ;
- un appui en « in house » sans mise en concurrence quel qu'en soit le montant contracté avec les SPL dont les collectivités sont actionnaires et sous condition avec les Agences d'urbanisme ou d'autres structures publiques (sous condition de l'exercice réel du in house) ;
- un programme de travail partenarial sans mise en concurrence avec les agences d'urbanisme dans le cas de collectivités et de partenaires membres de l'agence.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

➲ LES AGENCES D'URBANISME

Espaces de dialogue, les agences d'urbanisme[10] sont des outils d'ingénierie partenariaux et mutualisés de production de connaissance et d'élaboration de politiques publiques. Les agences apportent une capacité d'incubation et de préparation de projets. Elles s'inscrivent également dans une perspective pérenne permettant le suivi, l'évaluation et l'observation.

Les agences d'urbanisme (associations loi 1901) ont une gouvernance partenariale qui associe le plus souvent : agglomérations, communes, Etat, région, département, syndicat mixte, mais aussi fréquemment des opérateurs de l'Etat (EPA, CDC, ADEME, Universités, etc.). Le fonctionnement des agences est basé sur un programme partenarial d'activité. Les missions réalisées dans ce cadre partenarial sont exclues du champ de la concurrence et de la TVA. Les agences d'urbanisme peuvent également, à titre accessoire, intervenir dans un cadre de contrat « in house » pour l'un de leur membre ou de contrats dans le champ concurrentiel pour des non-membres notamment.

Les agences peuvent apporter une ingénierie de projet en priorité à celles qui sont déjà adhérentes des agences (cf carte ci-après); mais aussi avec la capacité d'élargir leur appui à d'autres villes proches ou dans le cadre de réseau d'agences qui s'inscrivent dans une logique d'offre d'ingénierie en réseau à l'échelle régionale.

➲ Les modalités contractuelles d'intervention des agences d'urbanisme

Les opérations d'ingénierie inscrites au sein de la contractualisation peuvent être réalisées par une agence d'urbanisme pour les collectivités concernées selon plusieurs modalités :

- réalisation d'études pour les collectivités et les partenaires du projet dans le cadre de la convention et de l'opération de revitalisation de territoire (ORT)
- portage mutualisé d'un chef de projet au sein d'une agence d'urbanisme et pouvant travailler en lien étroit avec la collectivité mais également bénéficier des expertises spécialisées et du dispositif d'observation de l'agence ;
- contribution à la capitalisation et l'observation dans le cadre régional et de la plateforme nationale.

Les modalités contractuelles de mobilisation des agences d'urbanisme peuvent prendre trois formes :

- **dans le cadre du programme de travail partenarial** dans le cas de collectivités et de partenaires membres de l'agence : les collectivités et institutions concernées peuvent confier à l'agence d'urbanisme dont ils sont membres, dans le cadre de son programme de travail partenarial, des études ou missions d'intérêt partenarial concernant le diagnostic préalable, la préparation du projet, la mission d'un chef de projet, l'assistance à maitrise d'ouvrage, le suivi-évaluation du projet ou des démarches spécifiques intéressant l'ensemble des acteurs .
- **un contrat « in house »** pour le compte d'une collectivité membre : un financement pourra être perçu soit par la collectivité (commune ou EPCI) maitre d'ouvrage, soit directement par l'agence d'urbanisme dans le cadre d'un contrat dit de « quasi-régie » ou « in house». Il est nécessaire que le maître d'ouvrage (EPCI ou commune) soit membre de l'agence d'urbanisme, et que les instances de l'agence d'urbanisme aient décidé de l'application possible de contrats « in house ».
- **un contrat passé dans le cadre d'un appel d'offre** pour une collectivité non membre.

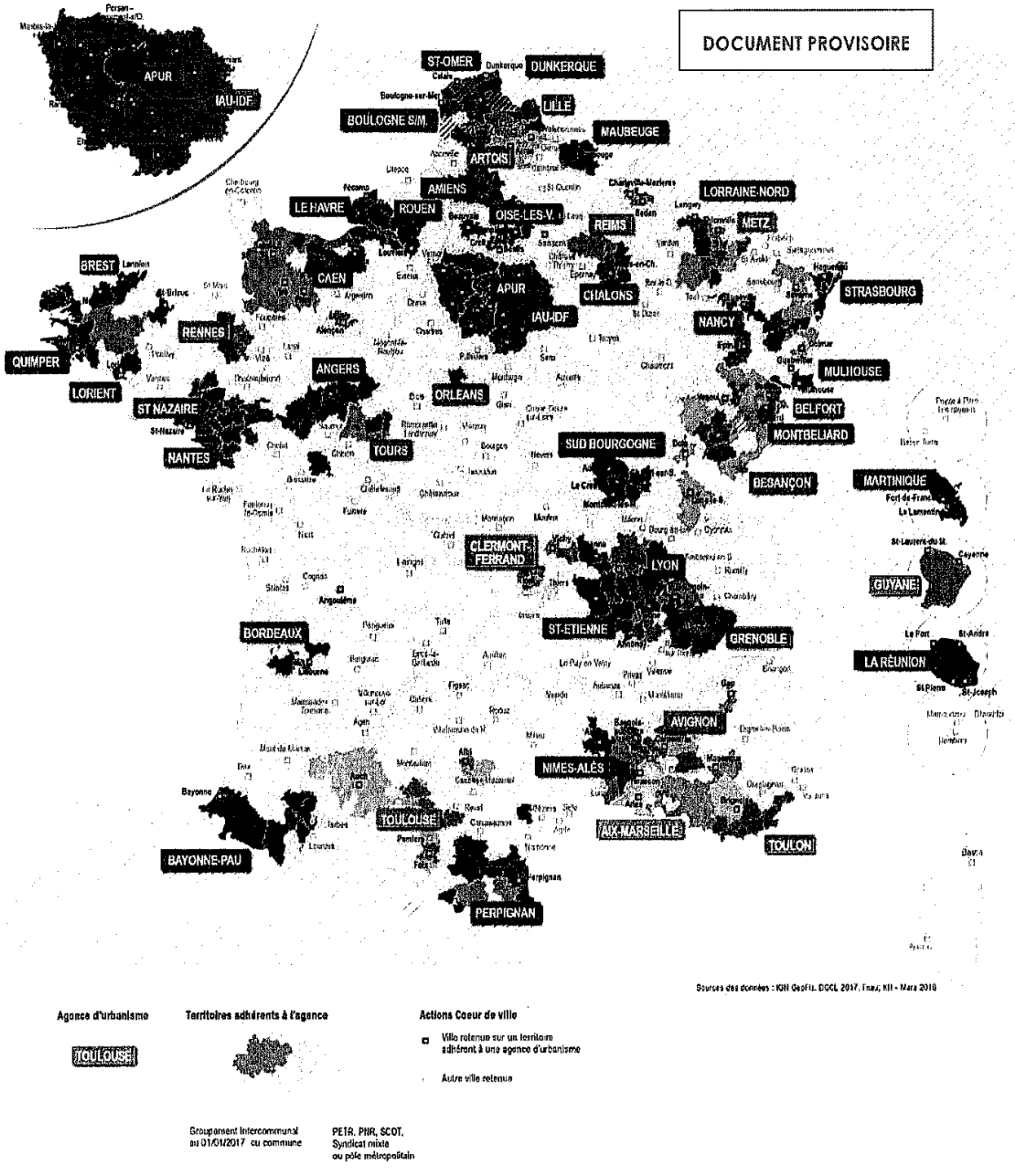
CONTACTS

Déléguée générale : **Brigitte BARIOL-MATHAIS** – bariol-mathais@fnau.org
Directrice de mission : **Karine HUREL** – hurel@fnau.org
Annuaire des agences sur le site de la Fnau : http://www.fnau.org/fr/les-agences-durbanisme/

[10] Leurs missions sont définies par l'article 132-6 du code de l'urbanisme.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

➲ Les territoires d'adhésion des agences d'urbanisme et les territoires bénéficiaires du programme



➲ LES CHAMBRES CONSULAIRES

En s'appuyant sur ses élus chefs d'entreprise, réunis en commissions spécialisées, sur ses experts et sur ses centres d'études et de recherche, les chambres consulaires peuvent apporter une expertise et des conseils dans les domaines intéressant directement la vie locale des entreprises et du territoire : la compétitivité, les mutations économiques, les politiques publiques (aménagement, mobilités, environnement,...) et l'attractivité.

Elles développent notamment des observatoires économiques sur lesquels les collectivités peuvent s'appuyer pour analyser les enjeux territoriaux.

Les chambres de métiers et d'artisanat (CMA) accompagnent les collectivités dans leur projet de conservation ou de réimplantation d'activités de proximité dans les centres-villes:

- analyse du tissu artisanal et des équilibres entre centre-ville et périphérie ;
- étude de marché ;
- conseil en aménagement pour la protection des linéaires et des locaux artisanaux ;
- appui à la réalisation d'immobilier adapté aux activités artisanales ;
- animation de centre-ville, associations d'artisans et de commerçants, livret d'accueil des artisans-prospection auprès des artisans.

La CMA accompagne et élabore aux côtés de la collectivité les dossiers du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) et propose des actions pour la construction des programmes d'appui aux artisans.

Les CCI apportent également un appui aux collectivités et entreprises en faveur de la revitalisation des centres-villes : observation de la vacance, études et conseils relatifs à la prise en compte des équilibres commerciaux entre le centre et la périphérie, aides à l'installation de primo-commerçants, appui au développement des outils de vente numériques formation, réseau des managers du commerce...

CONTACTS :

CMA : https://www.artisanat.fr/collectivite

CCI :http://www.cci.fr/web/organisation-du-reseau/le-reseau-des-cci/-/article/Le+r%C3%A9seau/la-force-d-un-reseau-au-service-de-l-entreprise

➲ LES ETABLISSEMENT PUBLICS LOCAUX

Les quelques 1200 EPL présents en France peuvent apporter une ingénierie de projet :

- pour les sociétés publiques locales (SPL), via des contrats en « in house » sans mise en concurrence
- pour les sociétés d'économie mixte (SEM), via des contrats en gré à gré dans la limite du seuil des marchés publics (25 000 € HT) ou après mise en concurrence.

CONTACTS :

http://www.lesepl.fr/contacts-epl/

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 477

➲ LES BUREAUX D'ETUDE SPECIALISES

Au regard du projet des collectivités et afin de structurer la stratégie de développement des centre-villes, de positionner les ORT et d'assurer le montage des actions, les villes et intercommunalités pourront faire appel à des cabinets spécialisés. Parmi les compétences recherchées peuvent notamment être cités : l'urbanisme, l'architecture, l'énergie et de développement durable, la stratégie et programmation économique et commerciale, la stratégie et programmation logement, ainsi que le montage calendaire, juridique, financier et budgétaire.

Pourront s'ajouter selon des expertises spécifiques en architecture du patrimoine, en stratégie et programmation touristique/de loisirs, en stratégie et programmation d'équipements publics, la mobilité, l'ingénierie technique.

Les bureaux d'études peuvent apporter une ingénierie de projet dans le cadre de contrats en gré à gré dans la limite du seuil des marchés publics (25 000 € HT) ou après mise en concurrence.

***

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

4.9. Guide de la démarche « EcoQuartiers»

Cette annexe expose succinctement les étapes et la méthode de mobilisation possible de la démarche éco quartiers par des villes du programme Action Cœur de Ville.

La conduite d'une opération de revitalisation de centre-ville suppose de :

- réaliser un diagnostic multi-thématiques en s'appuyant sur les études financées dans le cadre du contrat coeur de ville, des études existantes ou les observatoires et connaissances des collectivités ou de structures partenaires.
- concevoir un projet d'aménagement durable, intégrateur et concerté.
- définir les actions opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement.
- évaluer et intégrer des démarches d'amélioration continue.

➲ LE REFERENTIEL ÉCOQUARTIERS

C'est un outil méthodologique co-construit et testé avec des collectivités et des structures partenaires (ANRU, ANAH, Caisse des dépôts, Cerema, CSTB, EPF, FNAU, UNAM, USH, etc.) qui accompagne la collectivité dans ses réflexions aux différentes étapes de son projet : diagnostic, stratégie territoriale, opérationnelle, gestion et évaluation.

Les sujets proposés ci-dessous peuvent ainsi concourir à l'identification des besoins d'éventuelles études complémentaires ainsi qu'à la définition, à la valorisation de projets d'aménagement de qualité et à leur description dans les futures conventions du programme "Action coeur de ville".

S'il n'est pas attendu que les collectivités proposent des réponses innovantes, il est pertinent que ces sujets soient évoqués lors des instances de pilotage du projet afin de s'assurer que celui-ci s'inscrit bien dans une logique de développement durable.

Toute collectivité signataire de la charte EcoQuartier intègre le club EcoQuartier. Ce club regroupe désormais plus de 1 500 collectivités et les structures partenaires précitées. Il permet d'identifier des expériences de revitalisation de centres-villes/centres-bourgs déjà labellisées pour s'inspirer mais peut également servir à diffuser les enseignements du programme au-delà des villes bénéficiaires.

De plus, toute collectivité signataire de la charte EcoQuartier a accès à titre gratuit :

- à l'ensemble des animations réalisées au niveau local, régional ou national
- aux formations EcoQuartier dispensés par les centres de valorisation des ressources humaines (CVRH) du ministère de la cohésion des territoires.

Vous pouvez obtenir plus de conseils et précisions sur le site http://www.ecoquartiers-club.logement.gouv.fr/

Et contacter l'équipe d'animation à ce sujet : http://www.ecoquartiers-club.logement.gouv.fr/formulaire-de-contact-a165.html

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 479

➲ **LA PREPARATION A L'ENGAGEMENT DANS LA DEMARCHE IMPLIQUE DE QUESTIONNER LE PROJET DE TERRITOIRE SOUS DIFFERENTS ASPECTS :**

LA DEMARCHE ET LE PROCESSUS

- le projet répond-t-il aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire ? (complémentarité avec les caractéristiques des territoires voisins, les ressources locales, adéquation avec les attentes des habitants et prise en compte du marché, usagers et acteurs socioéconomiques, ...)
- un processus de pilotage et une gouvernance élargie à l'ensemble des acteurs économiques et la société civile et sont-ils prévus ?
- l'approche en coût global (anticipation des frais de gestion notamment) est-elle mobilisée lors des choix d'investissement et la soutenabilité financière est-elle étudiée?
- les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires sont-elles prises en compte ?
- des démarches d'évaluation et d'amélioration continue sont-elles prévues ?
- Ces questions peuvent être traitées dans une partie dédiée à la gouvernance du projet du contrat type.

LE CADRE DE VIE ET LES USAGES

- en quoi le projet permet-il de lutter contre l'étalement urbain et de proposer une densité adaptée ?
- les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien vivre-ensemble et de la solidarité sont-elles étudiées ?
- un cadre de vie sûr et sain est-il favorisé ?
- la qualité architecturale, paysagère et urbaine concilie-t-elle intensité et qualité de vie ?
- le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier sont-ils valorisés ?

Dans la convention cadre « action cour de ville », l'axe 1 "De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville" et l'axe 4 "Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine" peuvent être traités comme des zooms de cette partie.

DYNAMISER LE TERRITOIRE

- le projet contribue-t-il à un développement économique local, équilibré et solidaire ?
- la diversité des fonctions (habitat, services, équipements, activité économiques) est-elle favorisée dans l'optique d'un territoire dynamique et des courtes distances ?
- la consommation des ressources et des matériaux est-elle optimisée et les filières locales et circuits courts encouragés ?
- les mobilités douces et le transport collectif sont-ils valorisés ?
- la transition numérique est-elle facilitée (déploiement des réseaux, services numériques, ...) ?

Dans la convention cadre « action cour de ville », l'axe 2 "Favoriser un développement économique et commercial équilibré", l'axe 3 "Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions" et l'axe 5 "Fournir l'accès aux équipements et services publics" peuvent être traités comme des zooms de cette partie.

PRESERVER LES RESSOURCES ET S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- le projet permet-il d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques ?
- la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération sont-elles favorisées ?
- la limitation de la production des déchets et le développement des filières de valorisation et de recyclage sont-ils intégrés ?
- la ressource en eau est-elle préservée et une gestion qualitative et économe assurée ?
- la biodiversité, les sols et les milieux naturels sont-ils préservés et valorisés ?

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 480

4.10. Inventaire non exhaustif des dispositifs mobilisables dans le cadre du programme

Annexe en cours d'élaboration : diffusion en mai 2018.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

4.11. Grille d'indicateurs standards de diagnostic, de suivi des projets et d'évaluation des résultats

L'objectif du présent document est de préciser les modalités de suivi et d'évaluation (finale et intermédiaire) de chacune des conventions à travers la proposition d'une grille d'indicateurs

En effet, l'évaluation des résultats et du processus devra être réalisée durant toute la durée de la convention. Deux ans après l'engagement de la phase de déploiement, un rapport d'avancement déclaratif (revue de projet) sera réalisé. A la fin de la Convention, un rapport de réalisation sera produit et validé par le Comité de Projet. Le recours à un audit externe est souhaitable.

L'évaluation concernera :

- **Le processus et le pilotage de projet** : respect des objectifs et orientations fixées, nombre et fréquence des modifications du Projet, respect des délais et du budget, adéquation temps/ coûts alloués, efficacité de la mobilisation des ressources, fréquence du suivi des opérateurs externes, coordination des parties prenantes, degré de participation et d'engagement des partenaires, etc.
- **Les résultats** : reprise des indicateurs utilisés pour le diagnostic, eux-mêmes déclinés selon les 5 axes thématiques précédemment énoncés. Ces indicateurs permettront de suivre l'avancée du Projet ainsi que ses résultats et impacts extérieurs.

Ces indicateurs seront à la fois quantitatifs et communs à tout le programme (la grille développée ci-après) mais aussi propres à chaque territoire (issus de problématiques spécifiques locales et élaborés librement par les collectivités).

L'évaluation des projets locaux servira de base à l'évaluation du programme conduite par le Comité de pilotage national. Le fait d'élaborer une partie de l'évaluation locale à partir d'une grille d'indicateurs chiffrés communs à tout le programme permettra de faciliter l'évaluation de ce dernier au niveau national.

D'autre part, **chaque fiche-action intègrera des indicateurs de suivi et d'évaluation proposés par le maître d'ouvrage** mais qui devront reprendre certains indicateurs clefs proposés dans la grille de suivi et d'évaluation du projet.

➲ GRILLE DE SUIVI GENERALE DES CONVENTIONS

Axe	Indicateurs	Sous-indicateurs	Modalités d'évaluation
Pilotage et mise en œuvre de la Convention	Pilotage	• Respect des objectifs et orientations fixées • Nombre des modifications du Projet • Fréquence du suivi	Comparatif Objectif / Résultat
	Mise en œuvre du projet	• Nombre d'opérations abouties • Respect des délais • Respect du budget • Rapports d'évaluation	Comparatif Objectif / Résultat
Attractivité et confort de l'habitat	Offre quantitative	• Nombre de logements par typologie à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville • Nombre de réhabilitations de logements par typologie à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Axe	Indicateurs	Sous-indicateurs	Modalités d'évaluation
		• Nombre de logements construits par typologie à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville • Taux de vacance des logements à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville	
	Diversité de l'offre (permettant un parcours résidentiel complet et mixité sociale)	• Diversité taille des logements proposés à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville • Diversité accession / location de la ville-centre et du cœur de ville • Diversité occupation sociale à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif ville centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Salubrité des logements	• Taux d'insalubrité à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Nombre de logements ayant fait l'objet d'une aide ANAH à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Attractivité de l'offre	• Evolution du prix moyen des logements et du foncier à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville • Taux de rotation à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif ville centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Animation et structuration de l'offre	• Dynamique de quartier (associations de quartier, etc.) : nombre d'associations, nombre d'évènements du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Initiatives mises en place pour l'accueil de nouveaux habitants • Retours qualitatifs sur la qualité de l'habitat	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
Développement économique et commercial	Offre quantitative	• Nombre de m² d'activités à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Taux de vacance des locaux d'activité à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Nombre de m² de commerces et Nombre de commerces à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Taux de vacance commercial à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Taux de chômage du coeur de ville/reste de la ville-centre et	Comparatif moyenne nationale/ bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Axe	Indicateurs	Sous-indicateurs	Modalités d'évaluation
		moyenne nationale • Taux de pauvreté du coeur de ville/reste de la ville-centre et moyenne nationale	
	Diversité de l'offre	• Diversité de l'offre (types d'offre économique et commerciale – physique/numérique, grande distribution/grands magasins/commerces de proximité - et de secteurs – alimentaire, équipements de la maison, loisirs, culture et multimédia, habillement du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Diversité de la surface des commerces (grandes surfaces, moyennes surfaces, grands magasins et commerces de proximité) du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Diversité des enseignes (commerces locaux et franchises nationales et internationales) du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Santé économique	• Durée d'installation des commerces à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Nombre de reprises-transmissions dans commerces (données CCI) à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Ressources fiscales perçues à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Adéquation de l'offre immobilière aux besoins des locaux économique	• Nombre de commerces ayant fait l'objet de mesures de remembrement à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Evolution du prix à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Animation et structuration de l'offre	• Evénements commerciaux organisés (foire, marché, fêtes locales, etc.) à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Evolution de la structuration des entreprises (associations, etc.) à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Retours qualitatifs sur la qualité commerciale et économique des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville)	Comparatif ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Accessibilité, mobilité et connexions	Mobilités et connexions	• Taux de motorisation à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Taux de déplacements doux à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Nombre d'intermodalités à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Actions mises en œuvre en faveur des modes de partage des mobilités • Mode de desserte des points d'attractivité majeurs	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Stationnement	• Nombre de places de stationnement et taux d'occupation à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Evolution de la politique tarifaire à l'échelle de la ville-centre et du cœur de ville	Comparatif ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Accessibilités	• Mode de desserte des points d'attractivité majeurs • Taux d'accessibilité des équipements publics pour les personnes à mobilité réduite à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Taux d'accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Taux d'accessibilité des commerces pour les personnes à mobilité réduite à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville)	Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
Mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine	Mise en valeur des formes urbaines, des paysages et du patrimoine	• Densité à l'échelle de la ville et des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Nombre d'arrêtés de périls à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Nombre de bâtis en état d'abandon ou de ruine à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville) • Pourcentage de la surface de plancher (ou espace extérieur, par exemple verger ou espace public) réhabilitée ou reconvertie par rapport aux surfaces existantes. • Nombre de sites ouverts au public, signalés ou mis en valeur à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Nombre et types d'opérations réali-	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

		sées sur les formes urbaines ou sur les bâtis patrimoniaux du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Retours qualitatifs sur la qualité urbaine, des paysages et du patrimoine	
	Mise en valeur de l'espace public	• Nombre et types réalisées sur les espaces publics à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Degré de satisfaction des services techniques en charge de la propreté et de la sécurité • Retours qualitatifs sur la qualité des espaces publics	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
Accès aux équipements et services publics	Qualité des équipements proposés	• Niveau d'efficience des réseaux à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville Taux de raccordement à l'échelle du périmètre d'étude, de la ville-centre et du cœur de ville • Nombre d'équipements et de services publics proposés à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville)	Comparatif bassin de vie/ ville-centre/ cœur de ville Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat
	Usage des équipements et services	• Retours qualitatifs sur la qualité des services publics • Fréquentation des services publics à l'échelle des secteurs prioritaires de l'ORT (cœur de ville)	Comparatif Avant / Après Comparatif Objectif / Résultat

➲ SUIVI PROPRE A CHAQUE ACTION

Chaque fiche- action intègrera des indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action (dont les objectifs de délais de réalisation et de coûts). Certains devront reprendre les indicateurs clefs proposés dans la grille de suivi et d'évaluation du projet.

Lors de la finalisation d'une action, une note détaillant les modalités de mise en œuvre, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présentée au Comité de projet.

Le directeur de projet sera responsable du recueil et de la synthèse des évaluations des actions du projet. Il remettra au moins annuellement un rapport d'avancement au comité de projet qui le transmettra pour information et capitalisation au référent régional de l'Etat.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

4.12. Modèle de convention-cadre pluriannuelle

CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE

DE XXXXX

[Le projet de convention doit être rédigé par les Collectivités en association avec les services de l'Etat et des partenaires conformément aux dispositions prévues au Guide de programme.]

ENTRE

- La Commune de [XX] représentée par son maire [XX] ;
- La Communauté de communes/d'agglomération/ urbaine de [XX] représentée par son président [XX].

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

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par le Préfet du département de [XX],
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représentée par [XX],
- Le groupe Action Logement représenté par [XX],
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par [XX],
- *[Le cas échéant, si QPV/NPNRU en zone centrale,* l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par XX],
- *[Le cas échéant,* le Conseil régional XX, représentée par XX],
- *[Le cas échéant,* le Conseil départemental XX, représentée par XX],

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

d'autre part,

AINSI QUE (optionnel)

- XXXXX
- XXXX
- XXXX

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

Il est convenu ce qui suit.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Sommaire

Préambule

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

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

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

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

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

La Commune de [XX] est bénéficiaire du programme. Son cœur de ville présente en effet les enjeux suivants :

[exposer succinctement le contexte, les difficultés et menaces, les déséquilibres territoriaux] ;

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par les collectivités pour surmonter ces difficultés, parmi lesquelles peuvent être citées :

[lister ici les mesures déjà mise en œuvre et les effets qu'elles ont pu induire] ;

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

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

Article 1. Objet de la convention

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

Article 2. Engagement général des parties

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

En particulier :

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

Article 3. Organisation des collectivités

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

[Présenter :

- La désignation et le rôle qui sera joué par le Directeur de projet : Le projet est suivi par un directeur de projet placé sous l'autorité du maire. Il est positionné dans les services de ....
- Il s'appuie sur une équipe projet mobilisée (décrire qui et de quel service/acteur (les fonctions, pas les noms des personnes) . Un annuaire des contacts et à faire figurer en annexe.
- Les modes de collaboration entre les services de l'EPCI, les services concernés des communes, les autres acteurs locaux mobilisés (agence d'urbanisme, EPL, établissements publics,...) ;
- Les outils ou méthodes prévus pour garantir l'ambition, la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre]
- Les moyens et étapes prévues pour la communication du projet et le suivi de la démarche par la population et les acteurs du territoire (dont rôle du comité de développement).

Article 4. Comité de projet

Le Comité de projet est présidé par .... (indiquer ici s'il s'agit d'une présidence par le maire, par le président de l'intercommunalité, d'une coprésidence,...)

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

Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux y sont représentés.

[il est possible de préciser ici les autres participants que les collectivités souhaiteraient associer à cette instance]

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 489

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 6. Phase d'initialisation

6.1. Réalisation du diagnostic

a) Activités

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

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

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

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

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

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

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

Référence	Description succincte de l'étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
D.1	[Description succincte de l'étude à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]
D.2	[Description succincte de l'étude à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]
D.3	[Description succincte de l'étude à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]
D.4	[Description succincte de l'étude à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]
Etc.	[Description succincte de l'étude à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]
		[XX/XX/201X]	**[Total]**

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

b) Soutiens des partenaires à l'élaboration du diagnostic (optionnel)

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

- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
  - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
  - Objet : [ensemble du Diagnostic, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
  - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.].
- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
  - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
  - Objet : [ensemble du Diagnostic, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
  - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.].

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 491

6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville

a) Activités

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

Ce projet devra détailler :

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

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

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

b) Soutiens des partenaires financeurs à l'élaboration du projet (optionnel)

La préparation du projet par les Collectivités sera facilitée par la mobilisation des soutiens suivants des partenaires financeurs :

- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
  - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
  - Objet : [ensemble du Projet, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
  - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.].
- [Nom du Partenaire] apportera [XX] euros dans les conditions suivantes :
  - Forme : [subvention, mise à disposition de personnel, aide en nature, etc.] ;
  - Objet : [ensemble du Projet, focalisation sur une composante en particulier, etc.] ;
  - Modalités de mise à disposition : [jalons de décaissement, etc.].

6.3. Mise en œuvre des actions matures [le cas échéant]

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Il s'agit des actions suivantes :

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
AM.1	[Description succincte de l'Action à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AM.2	[Description succincte de l'Action à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AM.3	[Description succincte de l'Action à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AM.4	[Description succincte de l'Action à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
Etc.	[Description succincte de l'Action à réaliser]	[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]

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

6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation

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

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

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

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

Article 7. Phase de déploiement

[Cet article sera inséré par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.]

7.1 Résultats du diagnostic

Le Diagnostic réalisé en phase d'Initialisation a mis en évidence les principaux points suivants :

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

Le diagnostic complet est joint en Annexe [X] à la présente convention.

7.2 Présentation de la stratégie et du projet

La phase d'Initialisation a permis d'élaborer et de partager entre les Collectivités, l'Etat et les Partenaires une stratégie d'intervention pour le cœur de ville et un projet de redynamisation du cœur de ville dont les caractéristiques sont décrites ci-après, de façon synthétique, et en Annexe [X] de façon plus détaillée.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

a) *Objectifs*

Les objectifs du programme national action cœur de ville sont déclinés à travers les objectifs spécifiques assignés au projet de la ville de [XX].

Décrire ici les objectifs généraux pour la commune et son agglomération

Ces objectifs généraux sont précisés par axe thématique auxquelles répondent des actions identifiées par les parties :

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

D'autres axes sont inscrits de manière complémentaire (optionnel) :

- Axe X - .....
- Axe Y - ....

b) *Périmètres d'Intervention*

[Cet article sera complété par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation, ou de déploiement, en fonction de la date d'effectivité de l'article de loi créant l'ORT et de son décret d'application.]

Les Parties se sont accordées pour reconnaître les périmètres suivants :

- Périmètre d'intervention valant Opération de revitalisation de territoire (ORT) : [description de la surface et des rues délimitant le périmètre, le cas échéant multi-site].
- Secteurs d'intervention prioritaire : [description de la surface et des rues délimitant les secteurs, le cas échéant multi-sites].

Le choix de ces périmètres se justifie par les éléments suivants :

[exposer les raisons ayant conduit à retenir ces périmètres]

Des plans faisant clairement apparaître les limites des périmètres figurent en annexe [X] à la présente Convention.

Le périmètre de l'ORT et la justification de celle-ci seront reconnus par arrêté préfectoral pour produire ses effets de droit.

c) *Plan d'actions*

Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après, déployées conformément aux axes ci-avant exposés. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 2.

➲ **Axe X – .....**

Référence	Description succincte	Lieu *(ORT ou hors ORT)*	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
AX.1	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.2	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.3	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
AX.4	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]
Etc.	[Description succincte de l'Action à réaliser]			[XX/XX/201X]	[Montant]	[Nom]

[A répliquer pour les 5 axes obligatoires et les axes optionnels]

Chaque Action ayant été exposée de façon détaillée puis instruite par le ou les partenaire(s) financeur(s) concerné(s) par ladite Action, fait l'objet d'une Fiche action annexée à la présente Convention.

d) *Calendrier général*

[Cet article sera complété par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.]

Le plan d'action sera mis en œuvre dans un délai ne pouvant excéder cinq (5) ans à compter de l'engagement de la phase de déploiement. Les derniers crédits engagés par les partenaires financeurs, qui pourront être décaissés postérieurement, le seront avant le 31 décembre 2022.

Les principaux jalons de mise en œuvre sont les suivants :

- [Jalon / date d'achèvement]
- [Jalon / date d'achèvement]
- [etc.]

Le calendrier détaillé du projet figure en annexe [X].

e) *Budget et financement*

[Cet article sera complété par avenant à l'issue de la Phase d'Initialisation.]

Le budget estimatif consolidé du projet est évalué à [XX] millions d'euros TTC.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif 495

Sous réserve de l'instruction spécifique à chacune des actions, le plan d'action appelle les cofinancements suivants:

Axe	Actions	Part du porteur	Part attendue du cofinanceur *(prévoir une colonne par co financeur)*	Montant (€ TTC)
Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
			Sous TOTAL	**[Montant]**
Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Référence de l'Action]	[	[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
			Sous TOTAL	**[Montant**
Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
			Sous TOTAL	**[Montant**
Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
			Sous TOTAL	**[Montant**
Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
	[Référence de l'Action]		[Nom]	[Montant]
			Sous TOTAL	**[Montant**
			TOTAL	**[Montant**

Le budget détaillé du projet, mis à jour annuellement, figure en annexe [X].

Article 8. Suivi et évaluation

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

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

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

Article 9. Traitement des litiges

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

Convention signé en XXX exemplaires, le XXX 2018

Commune	Intercommunalité	Etat
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]
Caisse des dépôts	ANAH	Action Logement
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]
ANRU (le cas échéant)	[Autre Partenaire]	[Autre Partenaire]
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

ANNEXES

Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

Annexe 2 – Document de présentation du projet

Annexe 3 – Plan des périmètres d'intervention

Annexe 4– Calendrier détaillé du projet

[Insérer un planning de GANTT mettant en évidence la temporalité de réalisation des actions, les dépendances entre actions et les principaux jalons d'avancement du projet]

Annexe 5 – Budget détaillé du projet

[Insérer le budget du projet par axe : actions/opérations, estimations des coûts, financements mobilisables, ...]

Annexe 6 – Fiches Actions

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

Nom de l'action	[XX]
Axe de rattachement	[Exposer auquel des 5 axes thématiques l'Action est rattachée]
Date de signature	[XX/XX/XX]
Description générale	[Texte]
Objectifs	◦ [XX] ◦ [XX] ◦ [XX]
Intervenants	[Nom de la Collectivité Pilote] [Noms des Partenaires Financeurs et Partenaires Locaux impliqués dans la mise en œuvre de l'action]
Budget global	[Montant € TTC]
Modalité de financement	[financeur, modalités]
Indicateurs d'avancement	◦ [XX] ◦ [XX] ◦ [XX]
Indicateurs de résultat	◦ [XX] ◦ [XX] ◦ [XX]

➲ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)

➲ **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]

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2018-05-07-008 - B-2018-86 Information relative à la mobilisation de l'EPF dans le cadre du plan national "Action Cœur de Ville" du Ministère de la Cohésion des Territoires - Liste des Communes retenues et procédure de mise en place du dispositif

Action Cœur de Ville

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

cget
Commissariat général à l'égalité des territoires

Contacts au ministère de la Cohésion des territoires :

Direction de programme: Rollon MOUCHEL-BLAISOT, préfet, directeur de programme
rollon.mouchel-blaisot@cohesion-territoires.gouv.fr
01 44 49 85 64

Coordination nationale du programme au Commissariat général à l'égalité des territoires : Jean GUIONY
Direction du développement des capacités des territoires
jean.guiony@cget.gouv.fr
01 85 58 62 58

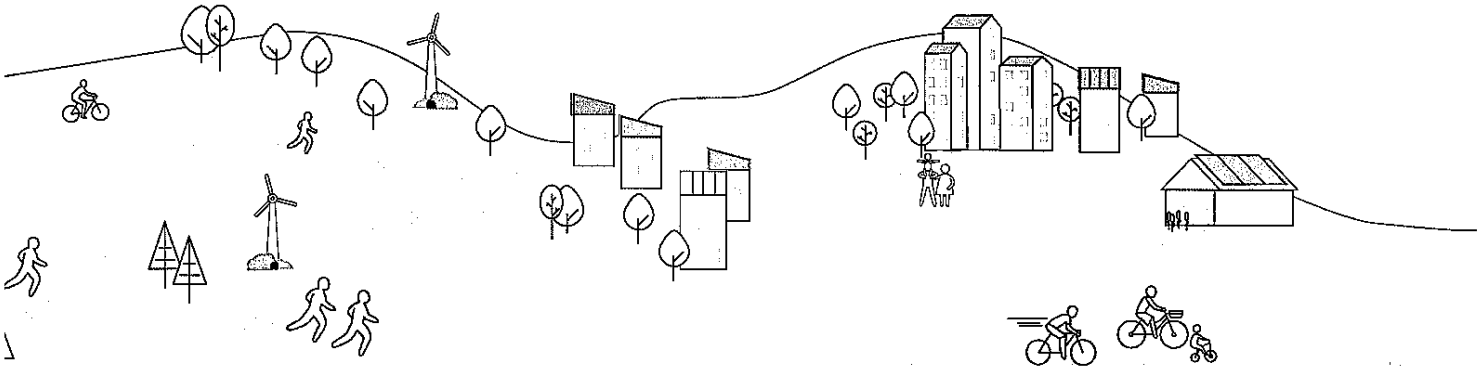
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Action Cœur de Ville

Inventons les territoires de demain

Dossier de presse
27 mars 2018 | Paris



222 villes bénéficiaires du plan ACTION cœur de ville

Liste complète des villes en téléchargement sur :
www.coeurdeville.gouv.fr

Habitat, commerce, création d'emplois, transports et mobilité, offre éducative, culturelle et sportive, qualité des sites d'enseignement, développement des usages des outils numériques... Le plan va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres de ces villes et de retrouver un meilleur équilibre.

CALENDRIER

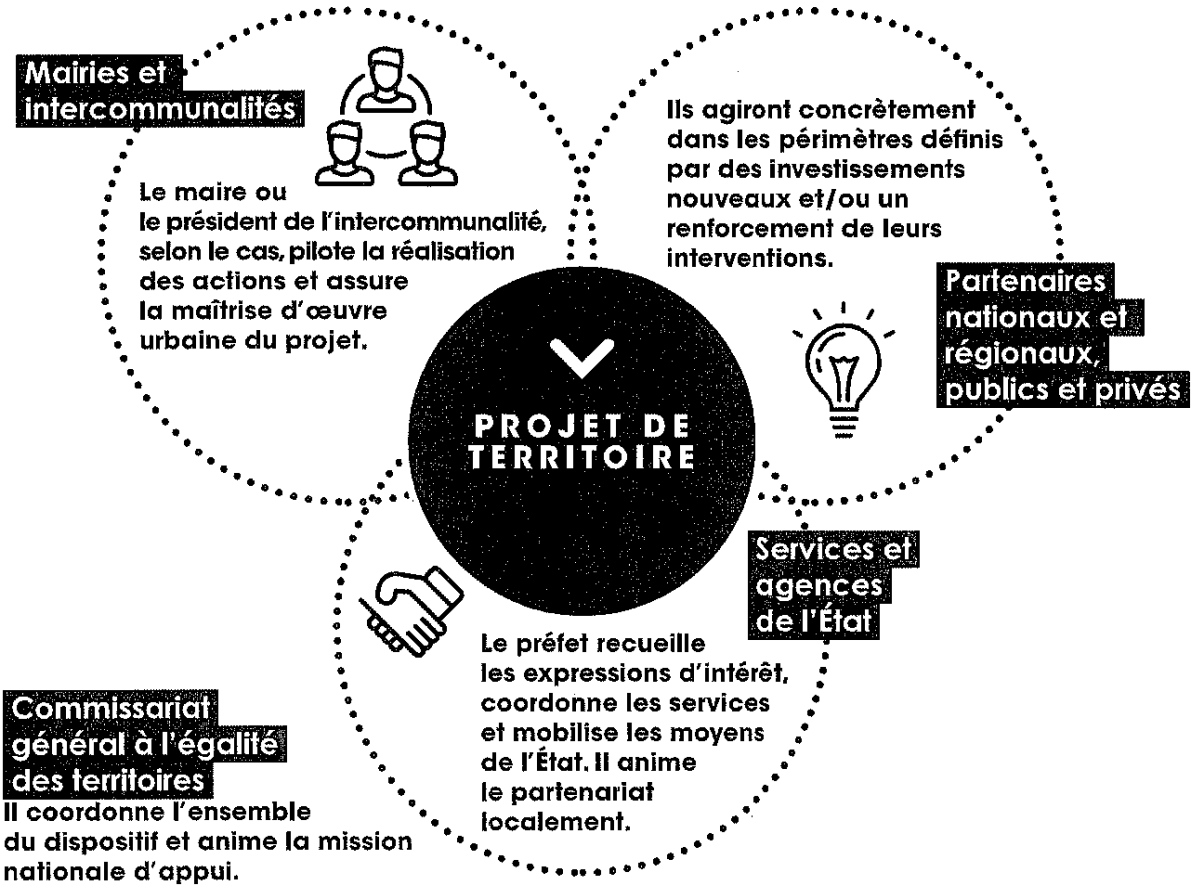
Toutes les villes du plan engagent la phase de préparation au printemps 2018.

Elles signeront ensuite une convention-cadre, puis des avenants, en fonction de la maturité de leur projet.

UN CONTRAT AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Toutes ces villes vont signer un contrat cadre qui engage la commune, son intercommunalité et les partenaires du plan.

Le plan est mis en œuvre avec les collectivités territoriales et fédère des acteurs publics et privés, au plan national comme au plan local.



Action Cœur de Ville

MA COMMUNE EST RETENUE

Le guide du maire

Quelles sont les étapes pour bénéficier du plan Action cœur de ville ?

1 PRÉPARATION

Réunir les acteurs et préparer la convention

1 À 6 MOIS

Préfiguration du comité de projet en réunissant les élus et services de la commune et de l'EPCI, le référent pour l'État, les référents des partenaires nationaux (Anah, Caisse des Dépôts, Action logement).

Cartographie des autres acteurs qui pourront participer à la réalisation de certaines parties du projet.

Première réunion du comité de projet

Documents à réunir

→ Trame de convention adaptée à ma commune

→ Documents annexes :
Contacts-clés, contrats et dispositifs antérieurs et/ou en vigueur avec l'État et les partenaires, éléments de diagnostic existants

Recrutement (ou identification) d'un directeur de projet dédié.

Repèrage des actions prêtes à être engagées dès 2018 et signalement de celles-ci aux partenaires.

Écriture de la convention-cadre pluriannuelle.

RECOMMANDATIONS POUR L'INITIALISATION

LIVRABLES
→ Contacts-clés
→ Contrats antérieurs
→ Éléments de diagnostic existants
→ Périmètres pressentis
→ Trame de convention adaptée

MOYENS
→ Structuration de la gouvernance
→ Recrutement d'un directeur de projet

RÉSULTATS
→ Engagement de participer à la démarche

Le comité de projet valide et transmet la convention

au Comité régional d'engagement

Convention-cadre approuvée et signée

Comité de projet
+ Comité régional d'engagement, le cas échéant

TRAME DE FICHE ACTION

- → Description des actions (objectifs, périmètre, détails des opérations, maîtrise d'ouvrage et partenaires)
- → Indicateurs de suivi et d'évaluation
- → Calendrier détaillé
- → Engagements financiers prévisionnels

Le directeur de projet met en œuvre les actions validées en comité régional.

Signature de conventions financières avec les financeurs et partenaires impliqués dans les actions prévues.

Fiches détaillant les actions nécessaires pour la durée du contrat.

Projet détaillé approuvé par le comité régional d'engagement

3 DÉPLOIEMENT des actions

Le comité de projet valide et transmet l'avenant au Comité régional d'engagement

Livrable : avenant à la convention-cadre incluant la stratégie du projet, le plan global d'opération et le plan de financement.

Déclinaison détaillée du projet selon les 5 axes de travail.

Réalisation d'un diagnostic complet et études nécessaires sur le périmètre tracé par la convention-cadre.

Mise en œuvre des actions prêtes pour 2018.

Si plusieurs études ont déjà été réalisées sur le centre-ville et qu'un projet global est en cours de lancement, il conviendra de l'adopter aux 5 axes, puis de passer à l'étape suivante dès que souhaité.

2 INITIALISATION de la convention

1 À 18 MOIS (MAXIMUM)

UN PROJET DÉCLINÉ SUR 5 AXES DE TRAVAIL

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

Plus de 5 milliards d'euros mobilisés sur cinq ans

dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1,2 Md€ de l'Anah.

POUR QUOI FAIRE ?

→ **Renforcer le pouvoir d'action des collectivités** (25 M€ de l'Anah* pour les chefs de projet de territoire, 50 M€ de la Caisse des dépôts pour l'ingénierie)

→ **Réhabiliter les logements et améliorer leur performance énergétique** (1,2 Md€ de l'Anah)

→ **Acquérir et réhabiliter des immeubles en centre-ville** pour loger des salariés (1,5 Md€ d'Action Logement)

→ **Développer une nouvelle offre commerciale** en centre-ville et **rééquilibrer les conditions d'implantation** avec la périphérie

→ **Accompagner les commerçants** dans la transition numérique et **la mise en place de e-services de qualité**

→ **Simplifier les démarches et centraliser les demandes de financement des projets** grâce à l'Opération de revitalisation de territoire

→ **Dispenser les commerces de demande d'autorisation** auprès de la commission départementale pour s'implanter en centre-ville

→ **Lancement d'un concours international** invitant les architectes, paysagistes et designers à « **Réinventer les cœurs de ville** »

*Agence nationale de l'habitat

Le cœur de ville de demain
EMMÉNAGEMENT DE NOUVELLES FAMILLES
RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN
RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN CENTRE-VILLE
LOGEMENTS RÉNOVÉS
OUVERTURES DE NOUVEAUX COMMERCES
ESPACE DE TRAVAIL COLLABORATIF
ANIMATION COMMERCIALE
ÉCOQUARTIER
REQUALIFICATION DE LA PLACE CENTRALE
RECONVERSION D'UN ÉDIFICE PATRIMONIAL
RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ
COVOITURAGE
GROUPEMENT DE PRODUCTEURS POUR LE PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL

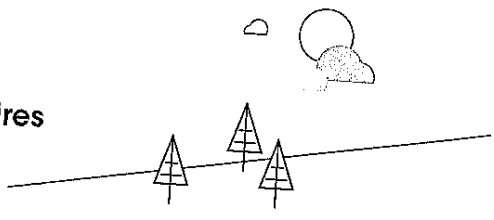
Retrouvez
toutes les informations
sur le plan

Action Cœur de Ville

coeurdeville.gouv.fr

Réalisation : Commissariat général à l'égalité des territoires cget - mars 2018 - Icones : freepik

Contact presse
Ministère de la Cohésion des territoires
01 44 49 85 65

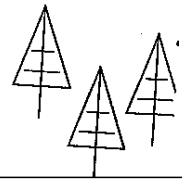


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

cget
Commissariat
général
à l'égalité
des territoires

cohesion-territoires.gouv.fr
@Min_territoires



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de la Cohésion des territoires

Instruction du gouvernement

relative au programme « Action Cœur de ville » :

annonce des villes bénéficiaires et étapes d'élaboration des conventions-cadres pluriannuelles.

NOR :

(*Texte non paru au journal officiel*)

Le ministre de la cohésion des territoires,

Pour attribution à **mesdames et messieurs les préfets de région**
mesdames et messieurs les préfets de département

Résumé : Instruction aux préfets visant à annoncer la liste des communes retenues pour être bénéficiaires du programme « Action cœur de ville », suite à l'instruction du 10 janvier 2018 du ministre de la Cohésion des territoires, et présenter la procédure d'engagement du conventionnement pluriannuel avec les villes retenues et leur intercommunalité.

Catégorie :	Domaine :
Type : Instruction du gouvernement [X] Oui [ ] Non **et**	Instruction aux services déconcentrés [X] Oui [ ] Non
	Centre-ville, commerces, habitat, revitalisation
Texte (s) de référence : dossier de présentation du programme « Action cœur de ville » du 14 décembre 2017 et dossier de présentation complémentaire du 27 mars 2018. Annexes : 1- Liste des communes bénéficiaires du programme et carte nationale 2- Premières modalités de mise en œuvre du programme	
Date de mise en application : à la diffusion	

Le programme « Action cœur de ville » a été présenté le 14 décembre 2017 par le Premier ministre à l'occasion de la deuxième Conférence nationale des territoires. Il s'agit d'une démarche pluriannuelle en faveur de la revitalisation des centres-villes des agglomérations de taille moyenne impliquant à titre principal l'Etat, la Caisse des dépôts et consignations, le groupe Action logement et l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que d'autres agences et acteurs nationaux et locaux. D'autres acteurs publics et privés pourront s'y adjoindre.

Le 10 janvier dernier, vous avez reçu une première instruction qui visait à recenser des villes qui pourraient être retenues dans le programme « Action cœur de ville ».

Vous avez associé à cette pré-sélection les services déconcentrés de l'Etat (notamment DREAL/DDT, DIRECCTE/UT Direccte et DRAC/Udap), les partenaires du plan, en particulier les comités régionaux d'Action Logement et les directions régionales de la Caisse des dépôts et consignations. Vous avez fait part de la démarche aux Conseils régionaux pour les inviter à participer à celle-ci.

La qualité des travaux que vous avez conduits pendant cette phase préalable a permis au comité de pilotage national « Action cœur de ville », que j'ai réuni le 26 mars 2018, de procéder à la sélection des 222 villes bénéficiaires du programme.

Je vous demande, sur la base de la liste annexée à la présente instruction, de prendre sans délai contact avec les maires et avec les présidents d'intercommunalités des communes retenues afin d'engager avec eux le lancement du programme. Les maires vont recevoir de ma part un courrier qui les informe de leur éligibilité et qui les invite à confirmer leur volonté de participer au programme.

Un grand nombre de ces villes est issu de vos propositions. Mais la nature et la volumétrie des moyens engagés dans le cadre du programme, ainsi que les équilibres territoriaux, ont conduit à ne pas retenir plusieurs villes que vous aviez proposées, comme à en ajouter d'autres.

Je vous demande également de prendre contact avec les maires des communes que vous aviez recensées et qui n'ont pas été retenues. Vous conviendrez avec eux des formes d'appui possibles qui pourront leur être proposées par l'Etat et éventuellement par les partenaires du programme, dans le cadre des dispositifs de droit commun, mobilisés dans l'esprit d'une approche intégrée des différentes composantes de leur projet.

Les maires et présidents d'intercommunalités des communes bénéficiaires doivent signifier leur accord, par courrier au préfet de leur département, pour participer à cette démarche. Compte tenu des enjeux territoriaux de la revitalisation du cœur de l'agglomération, notamment en matière d'urbanisme et d'implantation des activités et des commerces, de la répartition des compétences et des portages d'actions, il est en effet essentiel que le projet de la commune-centre soit engagé en parfaite cohérence avec la stratégie et les moyens d'intervention de l'EPCI. Les modalités du soutien de l'intercommunalité seront à détailler dans la convention « Action cœur de ville ».

Certaines communes ont déjà procédé à l'envoi d'un courrier de candidature. Il est nécessaire qu'elles puissent confirmer formellement leur volonté, en accord avec leur intercommunalité à fiscalité propre de rattachement.

Sur l'organisation à mettre en place, le programme « Action cœur de ville » est conçu pour être largement déconcentré dans sa mise en œuvre.

La comitologie est réduite à l'essentiel afin d'assurer la meilleure réactivité aux équipes et laisser toute sa place à l'action. Un comité de projet, à l'échelle de chaque territoire retenu, associe la commune, l'intercommunalité, les services déconcentrées de l'Etat et les autres intervenants locaux. Au niveau régional, un comité régional d'engagement est prévu (cf. Annexe 2). Au plan national, je présiderai avec les partenaires du programme un comité de pilotage stratégique.

Les principales dispositions correspondant à ces trois instances, ainsi que celles relatives aux référents et actions relevant de votre responsabilité sont détaillées en annexe 2.

J'appelle votre attention sur le fait que le mode opératoire précisé dans la circulaire du 10 janvier a été modifié. En effet, bien que chaque commune ne soit pas au même degré de préparation pour mettre en œuvre de manière opérationnelle son projet de revitalisation du centre-ville, il est apparu complexe de devoir gérer trois étapes successives d'engagement. C'est pourquoi, une seule démarche, par phases, est engagée au même moment pour toutes les communes bénéficiaires, quel que soit leur état de préparation, et ce dès le mois d'avril 2018. Selon la maturité effective des projets portés par chaque collectivité, la durée de réalisation des différentes phases pourra en revanche varier.

Trois phases sont à distinguer : la phase « de préparation », celle « d'initialisation » et celle « de déploiement ». Le document de présentation diffusé le 27 mars 2018 et joint en annexe précise les étapes clefs de ces différentes phases. En outre, un guide du programme Action cœur de ville vous sera adressé à la mi-avril pour vous permettre d'assurer une mise en œuvre efficace, concrète et rapide de ce programme.

Certaines opérations d'investissement peuvent être engagées dès cette année. Elles ont été identifiées par les communes bénéficiaires qui ont pu en faire part dans des courriers et dossiers de candidature. Le programme qui s'engage ne doit pas ralentir la dynamique locale d'investissement. Aussi, je vous demande de recueillir, en parallèle à l'élaboration des conventions pluriannuelles, la liste des actions qui peuvent bénéficier d'un cofinancement 2018 de l'Etat et de ses partenaires lorsqu'elles relèvent des objectifs du programme (revitaliser et redonner de l'attractivité au centre des agglomérations). La programmation de ces cofinancements est à organiser pour permettre leur mobilisation dans les meilleurs délais et donner ainsi un coup d'envoi concret au renouvellement des centres-villes concernés.

D'ici cet été, je réunirai les maires des communes et les présidents des intercommunalités éligibles au programme pour dresser un premier bilan de cette phase d'installation et pour leur permettre de témoigner de leurs initiatives et actions innovantes qui peuvent bénéficier à d'autres. En effet, outre l'apport en moyens financiers et en ingénierie, « Action cœur de ville » est aussi une démarche qui vise à faire profiter le plus grand nombre de villes, bénéficiaires ou non, des initiatives et actions de revitalisation. Le site www.cœurdeville.gouv.fr recense ces actions et il sera régulièrement actualisé pour mettre en valeur des réalisations exemplaires de revitalisation de centres-villes.

Un centre de ressources va être mise en place par le CGET pour faciliter la mise en relation et le partage d'expériences entre les villes, au travers de séminaires et d'actions de formation qui permettront aux villes de tirer le meilleur parti des différentes initiatives locales.

Par l'implication facilitatrice de vos services au sein des comités de projet, je sais pouvoir compter sur votre engagement dans la mise en œuvre efficace de cet ambitieux programme. Il démontrera la capacité de l'Etat, et de ses partenaires, à exprimer tout le potentiel de revitalisation et de développement de ces communes, au travers d'une action sur l'offre de logements, le rééquilibrage commercial centre-périphérie, la mise en valeur du patrimoine, de l'espace public, des mobilités locales ou encore l'accès aux services numériques.

La présente circulaire sera publiée au bulletin officiel du ministère de la cohésion des territoires

Fait à Paris, le

Jacques MEZARD

Annexe 1 : liste des communes ou binômes de communes bénéficiaires par région et département

NOM COMMUNE	CODE INSEE COMMUNE	REGION	DEPARTEMENT
Ambérieux en Bugey	01004	Auvergne-Rhône-Alpes	01
Annonay	07010	Auvergne-Rhône-Alpes	07
Aubenas	07019	Auvergne-Rhône-Alpes	07
Aurillac	15014	Auvergne-Rhône-Alpes	15
Bourg-en-Bresse	01053	Auvergne-Rhône-Alpes	01
Bourgoin-Jallieu	38053	Auvergne-Rhône-Alpes	38
Chambéry	73065	Auvergne-Rhône-Alpes	73
Issoire	63178	Auvergne-Rhône-Alpes	63
Le Puy-en-Velay	43157	Auvergne-Rhône-Alpes	43
Montbrison	42147	Auvergne-Rhône-Alpes	42
Montélimar	26198	Auvergne-Rhône-Alpes	26
Montluçon	03185	Auvergne-Rhône-Alpes	03
Moulins	03190	Auvergne-Rhône-Alpes	03
Oyonnax	01283	Auvergne-Rhône-Alpes	01
Privas	07186	Auvergne-Rhône-Alpes	07
Riom	63300	Auvergne-Rhône-Alpes	63
Roanne	42187	Auvergne-Rhône-Alpes	42
Romans-sur-Isère	26281	Auvergne-Rhône-Alpes	26
Rumilly	74225	Auvergne-Rhône-Alpes	74
Tarare	69243	Auvergne-Rhône-Alpes	69
Thiers	63430	Auvergne-Rhône-Alpes	63
Valence	26362	Auvergne-Rhône-Alpes	26
Vichy	03310	Auvergne-Rhône-Alpes	03
Vienne	38544	Auvergne-Rhône-Alpes	38
Voiron	38563	Auvergne-Rhône-Alpes	38
Autun	71014	Bourgogne-Franche-Comté	71
Auxerre	89024	Bourgogne-Franche-Comté	89
Belfort	90010	Bourgogne-Franche-Comté	90
Besançon	25056	Bourgogne-Franche-Comté	25
Châlon-sur-Saône	71076	Bourgogne-Franche-Comté	71
Cosne-Cours-sur-Loire	58086	Bourgogne-Franche-Comté	58
Dole	39198	Bourgogne-Franche-Comté	39
Le Creusot	71153	Bourgogne-Franche-Comté	71
Lons-le-Saunier	39300	Bourgogne-Franche-Comté	39
Mâcon	71270	Bourgogne-Franche-Comté	71
Montbéliard	25388	Bourgogne-Franche-Comté	25
Montceau-les-Mines	71306	Bourgogne-Franche-Comté	71
Nevers	58194	Bourgogne-Franche-Comté	58
Sens	89387	Bourgogne-Franche-Comté	89
Vesoul	70550	Bourgogne-Franche-Comté	70
Fougères	35115	Bretagne	35
Lannion	22113	Bretagne	22
Lorient	56121	Bretagne	56
Morlaix	29151	Bretagne	29
Pontivy	56178	Bretagne	56
Quimper	29232	Bretagne	29
Redon	35236	Bretagne	35

Saint-Brieuc	22278	Bretagne	22
Vitré	35360	Bretagne	35
Saint-Malo	35288	Bretagne	35
Vannes	56260	Bretagne	56
Blois	41018	Centre-Val de Loire	41
Bourges	18033	Centre-Val de Loire	18
Chartres	28085	Centre-Val de Loire	28
Châteauroux	36044	Centre-Val de Loire	36
Chinon	37072	Centre-Val de Loire	37
Dreux	28134	Centre-Val de Loire	28
Gien	45155	Centre-Val de Loire	45
Issoudun	36088	Centre-Val de Loire	36
Montargis	45208	Centre-Val de Loire	45
Nogent-le-Routrou	28280	Centre-Val de Loire	28
Pithiviers	45252	Centre-Val de Loire	45
Romorantin-Lanthenay	41194	Centre-Val de Loire	41
Vierzon	18279	Centre-Val de Loire	18
Ajaccio	2A004	Corse	2A
Bastia	2B033	Corse	2B
Bar-le-Duc	55029	Grand Est	55
Châlons-en-Champagne	51108	Grand Est	51
Charleville-Mézières	08105	Grand Est	08
Chaumont	52121	Grand Est	52
Colmar	68066	Grand Est	68
Épernay	51230	Grand Est	51
Épinal	88160	Grand Est	88
Forbach	57227	Grand Est	57
Guebwiller	68112	Grand Est	68
Haguenau	67180	Grand Est	67
Longwy	54323	Grand Est	54
Lunéville	54329	Grand Est	54
Mulhouse	68224	Grand Est	68
Saint-Avold	57606	Grand Est	57
Saint-Dié-des-Vosges	88413	Grand Est	88
Saint-Dizier	52448	Grand Est	52
Sarrebourg	57630	Grand Est	57
Sarreguemines	57631	Grand Est	57
Saverne	67437	Grand Est	67
Sedan	08409	Grand Est	08
Thionville	57672	Grand Est	57
Toul	54528	Grand Est	54
Troyes	10387	Grand Est	10
Verdun	55545	Grand Est	55
Basse-terre	97105	Guadeloupe	971
Pointe-à-Pitre + Les Abymes	97120+ 97101	Guadeloupe	971
Cayenne	97302	Guyane	973
Saint-Laurent-du-Maroni	97311	Guyane	973
Abbeville	80001	Hauts-de-France	80
Arras	62041	Hauts-de-France	62
Beauvais	60057	Hauts-de-France	60
Béthune	62119	Hauts-de-France	62
Boulogne-sur-Mer	62160	Hauts-de-France	62
Calais	62193	Hauts-de-France	62

Cambrai	59122	Hauts-de-France	59
Château-Thierry	02168	Hauts-de-France	02
Compiègne	60159	Hauts-de-France	60
Creil	60175	Hauts-de-France	60
Denain	59172	Hauts-de-France	59
Douai	59178	Hauts-de-France	59
Dunkerque	59183	Hauts-de-France	59
Laon	02408	Hauts-de-France	02
Lens + Lievin	62498 + 62510	Hauts-de-France	62
Maubeuge	59392	Hauts-de-France	59
Saint-Omer	62765	Hauts-de-France	62
Saint-Quentin	02691	Hauts-de-France	02
Soissons	02722	Hauts-de-France	02
Valenciennes	59606	Hauts-de-France	59
Senlis	60612	Hauts-de-France	60
Arpajon	91021	Île-de-France	91
Corbeil-Essonnes	91174	Île-de-France	91
Coulommiers	77131	Île-de-France	77
Étampes	91223	Île-de-France	91
Evry	91228	Île-de-France	91
Fontainebleau + Avon	77186 + 77014	Île-de-France	77
Gonesse	95277	Île-de-France	95
Les Mureaux	78440	Île-de-France	78
Mantes-la-Jolie + Limay	78361+77335	Île-de-France	78
Meaux	77284	Île-de-France	77
Melun	77288	Île-de-France	77
Montereau-Fault-Yonne	77305	Île-de-France	77
Nemours	77333	Île-de-France	77
Persan + Beaumont-sur-Oise	95487 + 95052	Île-de-France	95
Poissy	78498	Île-de-France	78
Rambouillet	78517	Île-de-France	78
Saint-Michel-sur-Orge	91570	Île-de-France	91
Sartrouville	78586	Île-de-France	78
Trappes	78621	Île-de-France	78
Fort-de-France	97209	Martinique	972
Le Lamentin	97213	Martinique	972
Dembéni	97607	Mayotte	976
Dzaoudzi + Pamandzi	97608 + 97615	Mayotte	976
Mamoudzou	97611	Mayotte	976
Alençon	61001	Normandie	61
Argentan	61006	Normandie	61
Cherbourg-en-Cotentin	50129	Normandie	50
Dieppe	76217	Normandie	76
Évreux	27229	Normandie	27
Fécamp	76259	Normandie	76
Flers	61169	Normandie	61
Lisieux	14366	Normandie	14
Louviers	27375	Normandie	27
Saint-Lô	50502	Normandie	50
Vernon	27681	Normandie	27
Vire	14762	Normandie	14
Agen	47001	Nouvelle-Aquitaine	47
Angoulême	16015	Nouvelle-Aquitaine	16

Bayonne	64102	Nouvelle-Aquitaine	64
Bergerac	24037	Nouvelle-Aquitaine	24
Bressuire	79049	Nouvelle-Aquitaine	79
Brive-la-Gaillarde	19031	Nouvelle-Aquitaine	19
Châtellerault	86066	Nouvelle-Aquitaine	86
Cognac	16102	Nouvelle-Aquitaine	16
Dax	40088	Nouvelle-Aquitaine	40
Guéret	23096	Nouvelle-Aquitaine	23
Libourne	33243	Nouvelle-Aquitaine	33
Limoges	87085	Nouvelle-Aquitaine	87
Marmande + Tonneins	47157 + 47310	Nouvelle-Aquitaine	47
Mont-de-Marsan	40192	Nouvelle-Aquitaine	40
Niort	79191	Nouvelle-Aquitaine	79
Pau	64445	Nouvelle-Aquitaine	64
Périgueux	24322	Nouvelle-Aquitaine	24
Poitiers	86194	Nouvelle-Aquitaine	86
Rochefort	17299	Nouvelle-Aquitaine	17
Saintes	17415	Nouvelle-Aquitaine	17
Tulle	19272	Nouvelle-Aquitaine	19
Villeneuve-sur-Lot	47323	Nouvelle-Aquitaine	47
Agde	34003	Occitanie	34
Albi	81004	Occitanie	81
Alès	30007	Occitanie	30
Auch	32013	Occitanie	32
Bagnols-sur-Cèze	30028	Occitanie	30
Béziers	34032	Occitanie	34
Cahors	46042	Occitanie	46
Carcassonne	11069	Occitanie	11
Castres + Mazamet	81065 + 81163	Occitanie	81
Figeac	46102	Occitanie	46
Foix	09122	Occitanie	09
Lourdes	65286	Occitanie	65
Lunel	34145	Occitanie	34
Mende	48095	Occitanie	48
Millau	12145	Occitanie	12
Montauban	82121	Occitanie	82
Narbonne	11262	Occitanie	11
Pamiers	09225	Occitanie	09
Perpignan	66136	Occitanie	66
Revel	31451	Occitanie	31
Rodez	12202	Occitanie	12
Sète	34301	Occitanie	34
Tarbes	65440	Occitanie	65
Villefranche-de-Rouergue	12300	Occitanie	12
Chateaubriand	44036	Pays de la Loire	44
Cholet	49099	Pays de la Loire	49
Fontenay-le-Comte	85092	Pays de la Loire	85
La Flèche	72154	Pays de la Loire	72
La Roche-sur-Yon	85191	Pays de la Loire	85
Laval	53130	Pays de la Loire	53
Saint-Nazaire	44184	Pays de la Loire	44
Saumur	49328	Pays de la Loire	49
Arles	13004	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13

Avignon	84007	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84
Briançon	05023	Provence-Alpes-Côte d'Azur	05
Brignoles	83023	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83
Carpentras	84031	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84
Cavaillon	84035	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84
Digne-les-Bains	04070	Provence-Alpes-Côte d'Azur	04
Draguignan	83050	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83
Gap	05061	Provence-Alpes-Côte d'Azur	05
Grasse	06069	Provence-Alpes-Côte d'Azur	06
Manosque	04112	Provence-Alpes-Côte d'Azur	04
Tarascon	13108	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13
Vallauris	06155	Provence-Alpes-Côte d'Azur	06
Le Port	97407	Réunion	974
Saint-André	97409	Réunion	974
Saint-Joseph	97412	Réunion	974
Saint-Pierre	97416	Réunion	974

Annexe 2 : Premières modalités de mise en œuvre du programme

(issues du « Guide du programme » en cours de finalisation)

1- Organisation à l'échelon local, en région et au plan national.

- ***Un Comité de projet*** est à installer dans chacune des communes bénéficiaires volontaires, en y associant l'intercommunalité.

Ce comité est **l'instance opérationnelle du programme.** Il assure le suivi des démarches locales ; arrête la rédaction de la convention pluriannuelle et de ses avenants ayant recueilli la validation préalable du comité régional (voir ci-dessous) ; suit l'avancement de cette dernière (mise en œuvre des actions, tableau de bord, évaluation,...) ; en rend compte au comité régional, organise la communication et la valorisation du projet auprès des habitants et acteurs du territoire.

Chaque commune désigne, en lien avec l'intercommunalité, **un directeur de projet**, dédié au projet de revitalisation. Il est le responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la convention de revitalisation. Il peut être positionné dans les services de la commune ou de l'intercommunalité ou auprès d'une autre institution[1] (agence d'urbanisme, établissement public,...). Le manager de centre-ville, ou un agent occupant une fonction équivalente sera à associer étroitement à cette direction de projet.

En phase de préparation, **si un directeur de projet doit être recruté,** un référent temporaire est à désigner dans l'attente de l'installation du directeur de projet dédié.

Chaque préfet de département désigne un « référent départemental de l'Etat » qui l'assiste dans la mise en œuvre du programme et participe à chacune des réunions des comités de projet du département. Il peut être choisi au sein du corps préfectoral comme d'une direction en préfecture ou en service déconcentré (DDT(M), UT DIRRECTE notamment).

Il revient au préfet de département de prévoir éventuellement la désignation d'un **chargé de projet par commune** qui assiste techniquement le référent dans l'exercice de ses missions, en organisant la coordination de l'instruction des étapes du programme et des actions opérationnelles par les différents services de l'Etat impliqués. Il est alors positionné dans un service déconcentré départemental.

Vous communiquerez les noms et coordonnées des référents à chaque maire et président de l'intercommunalité et au SGAR afin de constituer un annuaire régional des personnes désignées.

Le comité de projet réunit le **maire, le président de l'intercommunalité, le préfet de département et/ou le référent départemental de l'Etat désigné par le préfet, les représentants des partenaires financiers (CDC, ANAH et Action Logement nécessairement), au moins un représentant des acteurs économiques.**

Le directeur de projet assure une fonction de secrétariat général du comité.

Le manageur de centre-ville ou un agent aux fonctions équivalentes participe également aux activités du comité.

Il peut associer, dans une configuration élargie et adaptée à chaque commune, des collectivités territoriales, à leur demande, et des acteurs locaux impliqués dans la mise en œuvre du projet.

Il invite le représentant du conseil de développement à assister aux séances.

Ce comité se réunit à fréquence régulière pour assurer la mise en œuvre du projet. Au minium au démarrage et à chaque fin de phase du conventionnement.

---

[1] Dans ce cas l'appui sous critères au portage financier du poste par l'ANAH ne sera pas possible.

La réunion d'installation du comité de projet est à prévoir dès que les courriers de confirmation de volontariat sont réceptionnés par le préfet, afin de lancer la phase de préparation au conventionnement.

Le comité de projet est l'instance où est signée la convention pluriannuelle « Action cœur de ville », par le maire, le président de l'intercommunalité, le préfet de département et les représentants des partenaires financiers du programme. D'autres collectivités territoriales et partenaires publics et privés peuvent demander à signer cette convention.

Le directeur de projet et le référent Etat (le cas échéant le chargé de projet Etat) se rencontrent aussi souvent que nécessaire, avec les acteurs locaux, lors des phases d'élaboration de la convention.

- ***Un comité régional d'engagement*** est installé dans chaque région par le préfet de région.

Le comité régional d'engagement est chargé **d'assurer le pilotage et le suivi du programme en région.** Il programme les moyens financiers et d'ingénierie apportés par l'Etat et les partenaires ; il valide, avant leur mise en signature par les parties signataires, les conventions pluriannuelles ainsi que leurs avenants ayant un impact financier ou modifiant fortement l'économie du projet et de la convention.

Il tient à fréquence régulière des **revues de projets**, afin de préparer les décisions de cofinancements par l'Etat et les partenaires du programme, des actions des différentes villes.

A cette fin, il réunit au moins : le préfet de région, assisté par les services de l'Etat (référent régional, SGAR, DREAL, DIRECCTE, DRFIP, DRAC,...), le directeur régional de la Caisse des dépôts, le président du comité régional d'Action logement.

Le conseil régional sera invité à être signataire des conventions « Action cœur de ville ». Dans cette hypothèse, le président du Conseil régional est convié au comité régional, pour être informé de l'avancement des démarches avec les communes et faire état, le cas échéant, de l'intérêt du conseil régional à soutenir financièrement certaines opérations, par des crédits et dispositifs régionaux.

D'autres acteurs régionaux, publics ou privés, ayant des engagements dans les conventions établies avec les communes seront invités à assister au comité régional en fonction de son ordre du jour.

La validation des conventions et des avenants relève strictement des financeurs de ces derniers.

Le préfet de région programmera la réunion d'installation de ce comité au plus tard en mai 2018, afin d'organiser la coordination de la première phase et de préparer les cofinancements prévisionnels pour 2018, à engager dès cet été.

Chaque préfet de région désigne un « référent régional de l'Etat » qui l'assiste dans la mise en œuvre du programme. Il est en contact avec le CGET pour le suivi du programme et est le correspondant de chaque référent départemental. Il peut être choisi parmi le corps préfectoral, au sein du SGAR ou en service déconcentré (DREAL, DIRRECTE notamment).

Vous ferez connaître ou confirmer ces noms au Cget dans les meilleurs délais (*nom et coordonnées à adresser à : jean.guiony@cget.gouv.fr).*

- *Le pilotage et l'animation sont assurés au plan national par le ministère :*

Un **Comité de pilotage stratégique**, présidé par le ministre de la Cohésion des territoires, réunit, outre les représentants des ministères concernés, les responsables des partenaires principaux (la Caisse des dépôts, le groupe Action logement et l'Agence nationale de l'habitat), de l'ANRU et de l'USH , Villes de France ainsi que d'autres associations d'élus.

Il définit les modalités de mise en œuvre et de suivi du programme et prend les orientations au plan national.

Il est créé une **direction de programme** au sein du ministère de la cohésion des territoires. Elle assure la préparation et le suivi des décisions prises par le comité de pilotage stratégique, la coordination interministérielle des services de l'Etat en central et l'animation du dispositif en liaison étroite avec les partenaires.

Le **Commissariat général à l'égalité des territoires** (CGET) est chargé de la mise en œuvre opérationnelle du programme et de son évaluation, du pilotage du centre de ressources collaboratif ainsi que de l'organisation des séminaires nationaux ; il assure le lien avec les services des SGAR au titre des comités régionaux.

Une **première rencontre nationale des référents de l'Etat et des partenaires du programme** se tiendra le 17 avril 2018 au CGET afin de préciser les modalités de mise en œuvre du programme par les services déconcentrés et répondre aux principales questions.

2- Conventionnement avec les communes bénéficiaires volontaires

Chaque commune éligible et volontaire et l'intercommunalité dont elle est membre signe une convention-cadre pluriannuelle « Action cœur de ville » avec l'Etat, les partenaires nationaux du programme et, le cas échéant, avec des collectivités territoriales et des acteurs publics ou privés, à leur demande et en fonction des actions prévues.

L'élaboration de la convention relève de la responsabilité de la commune et de son intercommunalité, sous la conduite du directeur de projet, en association avec le référent départemental de l'Etat et les représentants des partenaires financiers.

Les membres du comité de projet valident le contenu de la convention et ses avenants suivant les modalités d'habilitation propres à chacun.

Le comité régional d'engagement vise les projets avant leur signature par les parties désignées dans la convention.

Le préfet de département signe la convention pour l'Etat.

Certains cofinancements de l'Etat pourront relever de crédits sous gestion du préfet de région (DSIL, volet territorial du CPER notamment) ou d'agences régionales: les notifications de subvention seront traitées selon les procédures en vigueur pour ces crédits.

La convention-cadre est signée pour une durée allant au moins jusqu'au 31 décembre 2022. Il s'agit de la fin de la période au cours de laquelle les partenaires du programme ont prévu des engagements financiers pour cofinancer certaines action inscrites dans les conventions.

Le paiement des crédits des actions engagées peut intervenir au-delà de 2022, jusqu'à consommation complète des crédits afférents. La date de fin de la convention, définie lors de sa signature initiale en 2018, pourra être modifiée par avenant après accord des parties.

Un modèle de convention pluriannuelle sera adressé à chaque territoire pour élaborer une convention adaptée au contexte local et au projet, mais en respectant des attendus, objectifs, modalités d'élaboration et de suivi et des axes thématiques d'actions qui seront identiques pour toutes les conventions.

3- Nouvelles modalités d'élaboration des conventions « Action cœur de ville »

Le mode opératoire précisé dans l'instruction du 10 janvier a été modifié. En effet, bien que chaque municipalité ne soit pas au même stade de maturité pour mettre en œuvre de manière

opérationnelle leur projet de revitalisation du centre-ville, il est apparu complexe de devoir gérer trois étapes différentes d'engagement (dénommées alors « promotion »).

C'est pourquoi, **une seule démarche, par phases successives, est engagée pour toutes les communes bénéficiaires, quel que soit leur état de préparation, et ce dès le mois d'avril 2018.** La différence entre les communes sera, selon la maturité effective de leur démarche, la durée de réalisation des différentes phases.

Trois phases sont à distinguer : **la phase « de préparation », celle « d'initialisation » et celle « de déploiement ».** Le document de présentation diffusé le 27 mars 2018 illustre et précise les étapes clefs de ces phases.

- ***La Phase « de préparation » débute en avril et se termine au plus tard fin septembre 2018:*** elle vise à désigner les personnes référentes, installer les comités de projet et régionaux, consolider la gouvernance et le partenariat local, recruter la direction de projet, réunir les documents techniques nécessaires à l'élaboration de la convention, sélectionner les actions prêtes à être engagées et pouvant être cofinancées en 2018, élaborer la rédaction de la convention cadre pluriannuelle. Cette phase se termine par la signature de la convention-cadre pluriannuelle.

- ***La Phase « d'initialisation » qui fait suite dure de 1 à 18 mois*** : elle permet aux territoires ayant signé la convention-cadre et pour lesquels il sera nécessaire de conduire des études préalables, de réaliser certaines actions d'ingénierie, de travailler le contenu de leur projet d'aménagement durable et intégré sur la base d'une stratégie partagée, de prévoir le temps nécessaire à l'élaboration d'un plan d'action détaillé.
  Pour les territoires dont le projet est déjà avancé, cette phase est réduite au minimum, pour leur permettre de finaliser leur stratégie et le plan d'actions afférent.
  Elle se termine par la signature d'un premier avenant à la convention-cadre qui comprend notamment le plan d'action pluriannuel détaillé et tous les documents qui n'étaient pas disponibles lors de la signature de la convention-cadre en phase de préparation.
  Elle peut prévoir l'ajout de partenaires qui ont souhaité agir au titre du projet et indiquent les appuis et/ou investissements qu'ils apportent pour permettre la réalisation d'actions.

- ***La Phase « de déploiement »*** des actions est la plus longue : elle dure jusqu'au terme de la convention et correspond au temps d'engagement financier (jusqu'en 2022) et de réalisation des actions inscrites dans la convention.

  Les décisions d'investissement des partenaires dépendent des modalités propres à chacun, mais un tableau de bord des engagements d'action permet un suivi complet par le comité de projet et le comité régional.

  - Un dispositif de dépôt, par les porteurs d'actions, des besoins de cofinancement sera testé, à partir de 2019, sous forme dématérialisée, pour tout ou partie des procédures d'instruction. Elle permettra à chaque cofinanceur de connaître et instruire plus rapidement les besoins des maître d'ouvrage et l'actualité des soutiens des autres partenaires ; et aux porteurs d'action de réduire les démarches de dépôt et être informés plus facilement les décisions d'attributions de crédits *(cf. par*

exemple le logiciel « DAUPHIN »qui sera déployé à l'été 2018 pour les subventions des contrats de ville).

Cette phase engage aussi l'évaluation régulière du projet.

Le détail de la convention, ses modalités d'élaboration et ses documents annexes, ainsi que l'ensemble des démarches sont précisés dans un « Guide du programme » qui sera diffusé en avril aux communes et à tous les services impliqués.

4- Crédits dédiés au programme

Les crédits dédiés à ce programme, d'ingénierie/fonctionnement et essentiellement d'investissement, ont été identifiés pour être engagés par les partenaires pendant cinq ans[2], soit jusqu'à la fin de l'année 2022.
Les communes et intercommunalités engagées dans la démarche devront donc établir un plan d'actions permettant de recourir à ces crédits pendant cette période (certains paiements pourront être faits au-delà de 2022, selon les modalités qui seront précisés par les gestionnaires des crédits).

Les crédits apportés par d'autres collectivités et partenaires seront à mobiliser suivant les dispositions propres à ces derniers. Le comité de projet et le comité régional seront mobilisés pour convenir des meilleurs modalités, afin d'assurer une bonne coordination des cofinanceurs.

5- Axes thématiques des contrats

La convention-cadre pluriannuelle comporte tout d'abord une description du projet de développement et d'aménagement global de la collectivité sur son centre-ville.

Cette stratégie peut être élaborée en prenant appui sur le référentiel EcoQuartier afin d'assurer que l'intervention réponde à l'ensemble des enjeux du développement durable et du mieux vivre ensemble (http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers).

La convention comporte ensuite **cinq axes thématiques obligatoires** intitulés ainsi :

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

D'autres **axes complémentaires** seront possibles pour décliner au mieux le projet de développement et d'aménagement durable.

6- Géographie des actions et projet de loi « ELAN » (article consacré à l'ORT)

Outre l'échelle de la commune et de l'intercommunalité, le projet et son plan d'actions devront nécessairement se traduire par la détermination justifiée d'un **périmètre d'intervention** où les actions seront déployées et **en son sein d'un périmètre prioritaire et dérogatoire qui comprend nécessairement le cœur de ville.**

Le projet de loi relatif à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« ELAN ») est en cours d'élaboration. Il sera présenté au Parlement au printemps. Il comporte un article dédié

[2] à l'exception de certains instruments financiers intervenant réglementairement sur des durées inférieures, comme le FISAC qui ne peut engager des crédits sur plus de 3 ans.

à la redynamisation des centres-villes avec la création **d'une opération de revitalisation de territoire** (« ORT »).

Chaque commune du programme aura la possibilité de mettre en œuvre, pour sa géographie d'action prioritaire, une ORT car **la convention « Action cœur de ville » vaudra droit à une ORT pour le périmètre prioritaire qui aura été défini.**

Les dispositions précises qui s'appliqueront au périmètre d'ORT seront celles exposées dans la loi promulguée.

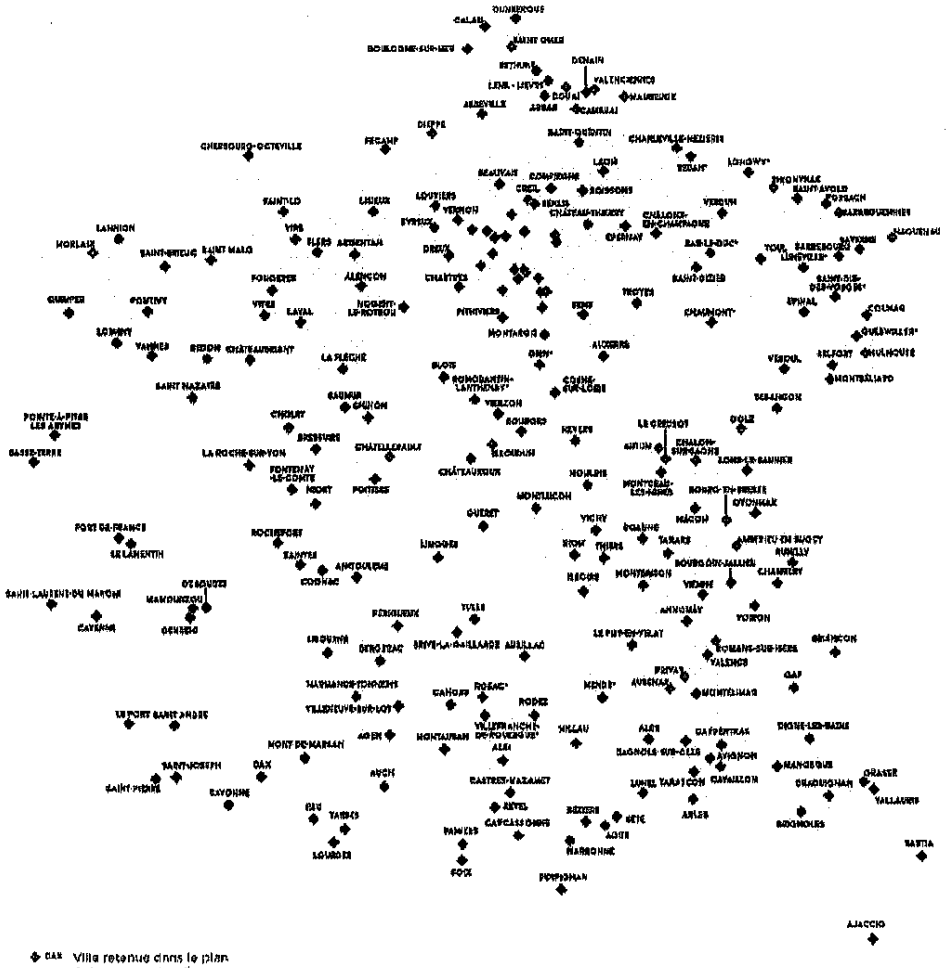
Des partenaires du programme, dont **la Caisse des dépôts et l'ANAH, ne pourront mobiliser certains crédits et dispositifs, et/ou agir en dérogation du droit commun que dans le périmètre d'ORT.**

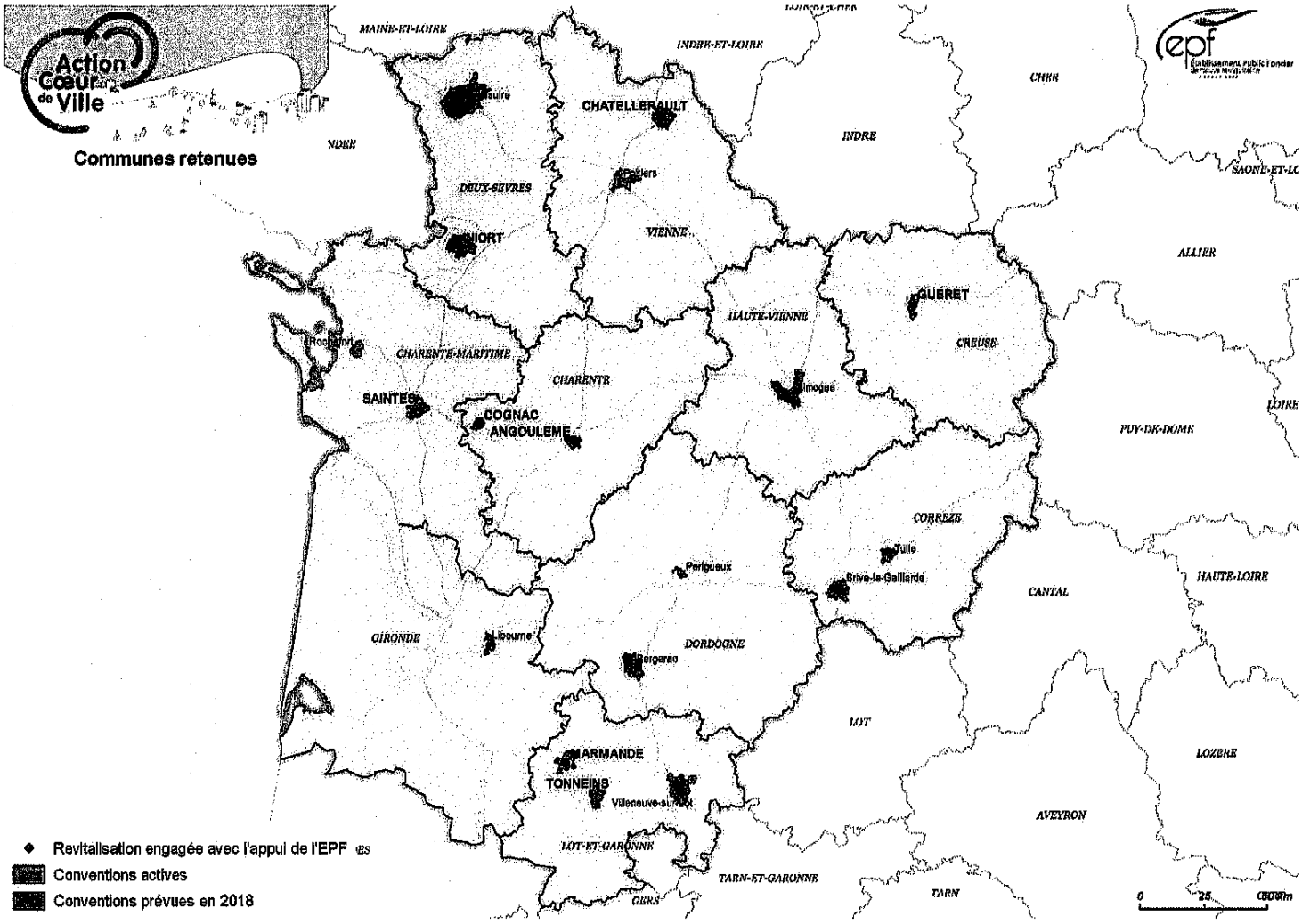
Dans cette attente, les services de l'Etat devront travailler avec la commune et l'intercommunalité, à préparer les futurs périmètres, pour pouvoir les finaliser et les mettre en œuvre dès que les textes réglementaires seront effectifs, début 2019.

Un avenant à la convention-cadre exposera les dispositions relatives à l'ORT au sein de chaque convention « action cœur de ville », soit en phase d'initialisation, soit en phase de déploiement

***

Annexe 2 bis : carte nationale des villes bénéficiaires


DUNKERQUE
CALAIS
BOULOGNE-SUR-MER
SAINT-OMER
DOUAI
VALENCIENNES
MAUBEUGE
CAMBRAI
DIEPPE
SAINT-QUENTIN
CHARLEVILLE-MEZIERES
CHERBOURG-OCTEVILLE
FECAMP
LAON
SOISSONS
COMPIEGNE
BEAUVAIS
LOUVIERS
EVREUX
VERNON
CHATEAU-THIERRY
EPERNAY
CHALONS-EN-CHAMPAGNE
VERDUN
SAINTLO
LISIEUX
VIRE
FLERS
ARGENTAN
DREUX
CHARTRES
LANNION
MORLAIX
SAINT-BRIEUC
SAINT MALO
FOUGERES
ALENCON
MAYENNE
LAVAL
VITRE
CHOLET
FONTENAY-LE-COMTE
LA ROCHE-SUR-YON
LA FLECHE
SAINT NAZAIRE
CHATEAUBRIANT
REDON
VANNES
LORIENT
QUIMPER
CONCARNEAU
QUIMPERLE
PONTIVY
PONTE-A-PITRE
LES ABYMES
BASSE-TERRE
FORT-DE-FRANCE
LE LAMENTIN
SAINT-LAURENT-DU-MARONI
MARIPASOULA
OIAPOQUE
CAYENNE
SAINT-PIERRE
SAINT-JOSEPH
LE PORT
SAINT-ANDRE
SAINT-PAUL
SAINT-LOUIS
SAINT-BENOIT
SAINT-DENIS
SAINT-LEU
SAINT-PIERRE
SAINT-JOSEPH
SAINT-LOUIS
SAINT-BENOIT
SAINT-DENIS
SAINT-LEU
SAINT-PAUL
SAINT-ANDRE


Action Cœur de Ville
Communes retenues
epf
MAINE-ET-LOIRE
INDRE-ET-LOIRE
CHER
INDRE
CHATELLERAULT
DEUX-SEVRES
VIENNE
ALLIER
GUERET
HAUTE-VIENNE
CREUSE
CHARENTE-MARITIME
CHARENTE
SAINTES
COGNAC
ANGOULEME
PUY-DE-DOME
LOIRE
CORREZE
Tulle
Brive-la-Gaillarde
Perigueux
CANTAL
HAUTE-LOIRE
GIRONDE
DORDOGNE
LOT
LOZERE
MARMANDE
TONNEINS
AVEYRON
LOT-ET-GARONNE
TARN-ET-GARONNE
TARN
GERS
Revitalisation engagée avec l'appui de l'EPF
Conventions actives
Conventions prévues en 2018
0
25
50Km

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-009

B-2018-87 - Premier retour suite au débat et pistes d’évolution de la consultation des maires pour l’élaboration du Programme Pluriannuel d’Intervention 2018-2022

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018-87

Premier retour suite au débat et pistes d'évolution de la consultation des maires pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022.

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

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

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

- PREND ACTE du premier retour suite au débat et pistes d'évolution de la consultation des maires pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

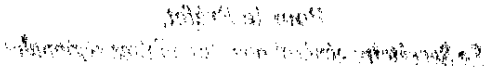
Bordeaux, le

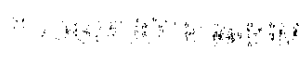
Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF





Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Premier retour suite au débat et pistes d'évolution de la consultation des maires pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022

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

Le Conseil d'Administration de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, installé le 26 octobre 2017, a adopté dès sa séance du 13 décembre 2017 (et après un examen en Bureau, dès la première réunion du 28 novembre 2017), un premier document d'orientation en vue de l'élaboration du prochain Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour la période 2018-2022. En tout état de cause, l'EPF est d'ores et déjà en capacité d'accompagner les projets des collectivités, précisément selon les modalités de ce document d'orientation. A cette occasion, les administrateurs de l'EPF ont souhaité que ce document d'orientation puisse être soumis à l'avis des collectivités, bien que ce ne soit pas prévu par le Code de l'urbanisme, mais cela correspond aussi à une attention particulière portée à l'écoute des besoins et enjeux des territoires tant très ruraux, que de villes moyennes, de centres bourgs que de territoires très tendus littoraux ou métropolitains. Ces réunions de concertation des maires permettront de recueillir les remarques et propositions des décideurs publics en amont de la rédaction finale du PPI. Le but est de concevoir un document stratégique (PPI) qui concentre les enjeux de tous les territoires du périmètre de compétence de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

Plusieurs réunions ont d'ores et déjà eu lieu sur les Départements du Lot-et-Garonne, de la Dordogne, de la Corrèze, de la Haute-Vienne et de la Creuse. Ces réunions ont permis de préciser le panel des interventions que l'EPF est en mesure de réaliser et de répondre à l'ensemble des questions des élus présents.

En Lot-et Garonne (Nérac et Marmande), plusieurs problématiques ont été abordées par les élus locaux, et leurs techniciens.

Un des questionnements a été de savoir de quelle manière pouvait intervenir l'EPF, et particulièrement sur quels types de fonciers. L'intervention de l'EPF se fait en fonction du projet en lui-même. En effet, il est nécessaire que la Collectivité ait réfléchi à un véritable projet en parallèle de l'intervention de l'EPF. Il faut qu'il y ait une véritable maitrise de

projet. L'EPF n'a pas vocation à acheter une maison isolée si un programme n'a pas été identifié en amont de son intervention foncière. L'EPF pourra appuyer également la collectivité en amont de l'acquisition, par la réalisation d'études de faisabilité, afin d'affiner la stratégie d'un projet, en proposant des orientations, des destinations d'occupations, des typologies de produits, de prix, de mode de réalisation ou encore d'opérateurs susceptible de concrétiser ces projets.

L'objet d'un autre débat a été de déterminer les conditions nécessaires pour que le territoire du Lot-et-Garonne développe pleinement son potentiel économique. Il a été retenu que le territoire doit se concentrer sur ses atouts structurants afin de développer ce qui fonctionne déjà. Il est nécessaire de repérer les fonciers pouvant accueillir de nouvelles entreprises, mais l'enjeu majeur du territoire Lot-et-Garonnais est de soutenir et de conforter les entreprises déjà présentes. La réhabilitation de friches commerciales ou industrielles existantes est un moyen d'action efficace pour lutter contre l'étalement urbain et redynamiser des zones d'activités en déclin. Il est donc important d'étudier les réels débouchés économiques du territoire, en n'omettant pas de tenir compte de son potentiel touristique. A ce titre, l'EPF lancera prochainement une étude de stratégie foncière sur le développement économique du Lot-et-Garonne.

Enfin, les élus soulèvent la problématique du remboursement des frais engagés par l'EPF au titre de la convention. Ne sont refacturés à la collectivité que les dépenses réellement investies par l'EPF (études, acquisitions, frais de portage, assurance, taxe foncière, etc...). Les différences résideront seulement dans l'application de la TVA. Généralement l'EPF arrive à trouver une sortie pour les collectivités avant la fin de la durée de portage. Il met tout en œuvre pour ne pas avoir à faire jouer la garantie de rachat qui est le dernier recours.

En Dordogne (Sarlat-la-Canéda) ;

Plusieurs élus de petites communes ont demandé à ce que soit inséré dans le champ d'intervention de l'EPF un appui au développement de l'économie du tourisme. En effet, la Dordogne bénéficie d'un atout touristique indéniable. Les communes souhaitent profiter de cet avantage en développant ou en modernisant leur offre touristique. Ce sujet doit être débattu par les administrateurs de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour orienter ou non la rédaction finale du PPI sur cette problématique

Plusieurs interventions relatives aux développements des zones d'activités périgourdines ont également été faites par les maires présents. Une analyse spécifique sur le territoire périgourdin doit être réalisée sur l'opportunité de créer des zones d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises. En effet, il est nécessaire de construire un véritable projet économique en ayant déjà repéré des entreprises sur la zone à créer. Une démarche de prospection doit être faite en amont pour être certain que la réserve foncière acquise par l'EPF et ensuite rétrocédé à la Collectivité, permettra de dynamiser le tissu économique du territoire. Le Programme Pluriannuel d'Intervention permet d'ores et déjà de réaliser des études sur des réserves foncières relatives à l'implantation de zones économiques. Une cartographie de l'ensemble des zones d'activités doit être faite. Ceci afin de ne pas créer de nouvelles zones alors qu'il serait plus opportun de reconvertir des friches existantes. A cet

effet, une des problématiques exposées par les élus Périgourdins présents à la réunion de concertation est de savoir, *« comment l'EPF peut agir sur les flux de circulation (longs camions qui circulent difficilement dans le centres-villes) générés par un nombre important de commerce en centre-bourg ? »*

Une autre remarque a été exprimée sur des problématiques de vacances de logements et de commerces en centre-bourg notamment dans les villes dites « dortoir » qui se situent à la périphérie de plus grandes communes. Le document d'orientation prévoit plusieurs types d'interventions foncières afin d'accompagner les communes dans la mutation de leur centre-ville sur la qualité du logement qui est proposé ainsi que sur l'implantation de commerce vers des emplacements stratégiques en centre-bourg.

Une demande sur l'intervention de l'EPF sur du foncier agricole a également été faite. L'EPF n'acquière pas de foncier agricole. C'est le rôle de la SAFER.

En Corrèze (Brive-la-Gaillarde, Ussel, Lubersac) ;

Les élus de Corrèze se sont interrogés sur plusieurs grands axes d'interventions ou l'EPF est normalement compétent à agir. Des précisions ont donc été apportées aux élus.

L'EPF a la possibilité d'agir sur des microprojets de reprise de commerce en achetant le foncier en cours d'année pour éviter à la commune de prendre des décisions modificatives sur son budget. Cela permet ainsi d'étaler dans le temps une acquisition tout en gardant un gérant. L'EPF s'appuie grandement sur le réseau des élus pour trouver des repreneurs dans ces commerces.

L'EPF intervient en appui des collectivités sur les politiques de logements à moyen et long terme. En effet, il sollicite des bureaux d'études privés afin de déterminer la préfaisabilité de programmes de logements à construire. L'EPF s'attache à insérer dans les actes des clauses de réalisation des programmes qui si elles ne sont pas respectées peuvent déboucher sur des sanctions pénales. Le but c'est que le projet du maire soit porté jusqu'à son terme même s'il ne concerne que la réhabilitation de petits logements en centre-ancien.

Sur des problématiques de logements vacants, l'EPF peut intervenir en collaboration avec Action Logement sur des communes périphériques à une ou plusieurs zones d'emplois (exemple de l'entreprise Andros implantée à Biars-sur-Cère). Ces communes souhaitent accueillir les salariés mais manquent cruellement de logements adaptés. Dans ce contexte l'EPF et Action Logement peuvent agir en concertation avec plusieurs communes pour créer un projet groupé de réhabilitation de logements en centres-bourgs. L'EPF est compétent pour identifier les besoins de logement de salariés travaillant dans un bassin d'emploi spécifique. L'EPF peut appuyer des projets de réhabilitation en centres-bourgs répondant à une demande de logements adaptée sur des petites communes périphériques au bassin d'emploi. Associer les villes et villages avoisinant le bassin d'emploi dans un réseau structuré est véritablement un moyen de renforcer le poids des projets à engager.

L'ambition affichée du territoire Corrézien est de réhabiliter le plus de logements possible pour satisfaire une demande de logements tant en terme de qualité qu'en terme de proximité du lieu de travail.

L'EPF n'a pas vocation à intervenir en aménagement. Il peut intervenir en préfaisabilité, il sécurise et peut réaliser des démolitions, de la dépollution et un clos couvert si nécessaire. Il a vocation à rendre propre le foncier avant usage et de lisser le coût financier de l'opération pour la commune.

En Creuse (Bourganeuf et Guéret) ;

Les élus de Creuse se sont d'abord demandés comment l'EPF était représenté au niveau de son Conseil d'Administration ? 6 élus de Creuse issus du Conseil Départemental (Thierry GAILLARD, Jean-Luc LÉGER) des Communautés d'Agglomérations (Éric CORREIA, Nady BOUALI) et des EPCI (Etienne LEJEUNE, Pierre DESARMENIEN) représentent la Creuse au Conseil d'Administration de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. De plus l'EPF intervient de façon plus importante sur les territoires ruraux que sur les zones urbaines en terme du nombre d'interventions réalisé.

Les élus se sont interrogés sur le nombre de signataires nécessaires à la signature d'une convention avec l'EPF. En général, l'EPF conventionne en intégrant l'Intercommunalité présente sur le territoire ainsi que la commune qui reste décisionnaire sur le projet qu'elle souhaite mener. Mais il n'y pas de méthode type à appliquer. Tant que la garantie de rachat est supportée par une ou plusieurs Collectivités signataire la convention est valide. Sur la partie plus opérationnelle d'une convention, l'EPF s'attache à définir un périmètre de veille plus ou moins étendue sur la commune afin de répondre correctement aux demandes des décideurs locaux. De plus, une grande partie des élus présents ont été rassurés quant à la capacité de l'EPF de mener des longues négociations compliquées incluant souvent des propriétaires non désireux de vendre ou demandant un prix très élevé en comparaison de la valeur réelle du ou des fonciers ciblés.

Une interrogation des élus portait sur « *la possibilité de continuer à recevoir des subventions comme la DETR ou le FSIL, si l'EPF achète le foncier à la place de la commune?* »
La DETR peut être perçue par la Collectivité à partir du moment où elle est propriétaire du foncier. Elle peut donc être demandée après que la Collectivité ait racheté le foncier à l'EPF.

En revanche, l'EPF ne peut pas intervenir sur certains points comme par exemple une aide aux communes sur la consultation en maitrise d'œuvre (rédaction des cahiers des charges), ou par l'attribution de fonds directs aux Collectivités.

Une autre question a également été faite, « *l'EPF peut-il acheter un foncier ou un bien directement à une Collectivité ?* »
Cette question doit être soumise à l'avis du Conseil d'Administration de l'EPF pour orienter le champ d'intervention et savoir s'il est possible d'acheter directement à une Collectivité un

foncier ou un bien ? En tout état de cause, l'intérêt d'une telle acquisition réside dans le projet porté par le maire et non dans le fait que l'EPF se substituera à la commune pour lui donner la possibilité d'échelonner financièrement son opération. Cette dernière interrogation a également été traitée lors des réunions de concertation PPI à Saint-Junien et à Guéret.

En Haute-Vienne (Saint-Léonard-de-Noblat et Saint-Junien) ;

Un questionnement a tout d'abord eu lieu sur la possibilité de rachat par l'EPF du dernier fonds de commerce d'une petite commune de Haute-Vienne ? Cette intervention ne rentre pas dans le périmètre de compétence des EPF si le bail n'est pas associé au bien directement. En général, c'est le maire qui rachète le bail commercial pour le proroger ou l'exploiter. En revanche l'EPF peut intervenir pour « éteindre » le bail dans des cas bien précis.

Plusieurs communes possèdent des friches industrielles qu'elles souhaitent reconvertir en habitat social. Est-il possible que l'EPF intervienne sur ces projets, notamment pour appuyer la collectivité sur l'équilibre financier du projet ? L'EPF est pleinement compétent pour intervenir sur ce type de projet avec le soutien « d'Action Logement ». Il peut acquérir des biens directement, en les restructurant et en les adaptant au mieux à la sortie du projet. L'EPF peut dans certains cas comme à Chadenac appuyer l'équilibre économique de l'opération par une intervention en fond propre notamment lorsque le projet abouti à la sortie de logements sociaux. C'est le système de la minoration foncière qui permet après une analyse précise de la réalité des couts du projet de réaliser un équilibrage économique du projet.

Une élue s'est interrogée sur la possibilité que l'EPF intervienne sur un projet de réhabilitation d'un EPHAD qui est prochainement amené à se déplacer ? L'EPF est en capacité de mobiliser des études de préfaisabilité pour orienter les décideurs locaux. C'est d'abord aux maires de décider de l'opportunité de réalisation ou non d'un projet communal. L'EPF reçoit l'autorisation de la collectivité afin d'éclaircir les perspectives de reconversions des sites visés dans un projet communal global.

Les élus se sont questionnés sur la facturation des études par l'EPF à la Collectivité lorsqu'une étude a révélé que le projet n'est finalement pas faisable (trop complexe ou économiquement irréalisable). En général, l'expertise et l'expérience de l'EPF permettront d'avertir le maire sur la faisabilité du projet en amont du lancement d'une étude. Mais si une étude est engagée pour le compte d'une collectivité et que le projet ne se réalise finalement pas, l'étude sera facturée à la collectivité.

Une question a également été posée sur la compétence de l'EPF à agir sur des projets d'assainissement, d'épuration ou sur de l'équipement public. L'EPF n'a pas vocation à intervenir sur ces projets mise à part si des opérations de logements sont programmées sur les sites ciblés.

Ces réunions de concertations sur l'élaboration du prochain Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 seront poursuivis sur l'ensemble du territoire de compétence de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine :

- **Le jeudi 3 mai 2018** de 16h30 à 18h30 à **Fumel** (Amphithéâtre, 34 avenue de l'usine 47500 Fumel)
- **Le vendredi 4 mai 2018** de 9h à 11h au **Temple-sur-Lot**. (S.A.E.M.L, La Base 47110 Le Temple-sur-Lot)
- **Le vendredi 4 mai** de 12h30 à 14h30 à **Langon** (Salle du XIV Juillet, 20 cours du XIV juillet, 33210 Langon)
- **Le vendredi 4 mai** de 16h à 18h à **Libourne** (Salle du conseil ,1er étage, Mairie de Libourne 42 Place Abel Surchamp, 33500 Libourne)
- **Le mercredi 30 mai 2018** de 9h à 11h à **Cognac** (lieu à préciser)
- **Le mercredi 30 mai 2018** de 13h à 15h à **Saint-Maixent** (lieu à préciser)
- **Le mercredi 30 mai 2018** de 16h30 à 18h30 à **Thouars** (lieu à préciser)