PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS SPÉCIAL N°R75-2021-040

PUBLIÉ LE 17 MARS 2021

Sommaire

DISP BORDEAUX / SERVICE DROIT PENITENTIAIRE

R75-2021-03-10-00003 - Délégation de signature Ethel Meaudre, Attachée DISP de Bordeaux (2 pages) Page 3

R75-2021-03-10-00007 - Délégation de signature Guillaume GOUJOT, directeur interrégional adjoint DISP de Bordeaux (3 pages) Page 6

R75-2021-03-10-00005 - Délégation de signature Loic NAEL, DPIPPR, DISP de BORDEAUX (2 pages) Page 10

R75-2021-03-10-00006 - Délégation de signature Omar KAABECHE, DPIPPR Adjoint DISP de Bordeaux (2 pages) Page 13

R75-2021-03-10-00004 - Délégation de Signature Stéphanie TOURET, directrice DISP de Bordeaux (2 pages) Page 16

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052 (389 pages) Page 19

RECTORAT DE BORDEAUX /

R75-2021-03-12-00016 - Arrêté de subdélégation de signature à Madame Angeline LECOMTE DERRIANO (1 page) Page 409

R75-2021-03-12-00015 - Arrêté de subdélégation de signature à Madame Audrey Landraud (1 page) Page 411

R75-2021-03-12-00022 - Arrêté de subdélégation de signature à Madame Christelle VETU (1 page) Page 413

R75-2021-03-12-00021 - Arrêté de subdélégation de signature à Madame Corinne TILLAUD (1 page) Page 415

R75-2021-03-12-00014 - Arrêté de subdélégation de signature à Madame Florence Lalande (1 page) Page 417

R75-2021-03-12-00019 - Arrêté de subdélégation de signature à Madame Maryse PINSON (1 page) Page 419

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE / Mission déconcentration, modernisation et affaires juridiques

R75-2021-03-17-00001 - Arrêté du 17 mars 2021 portant nomination au Conseil d'Administration de l Établissement public du Marais poitevin (1 page) Page 421

DISP BORDEAUX

R75-2021-03-10-00003

Délégation de signature Ethel Meaudre, Attachée DISP de Bordeaux

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction interrégionale
des services pénitentiaires de Bordeaux

Bordeaux, le 10/03/2021

Département de la sécurité et de la détention
Unité du droit pénitentiaire

Décision du 10 mars 2021 portant délégation de signature (annule et remplace la décision du 2 février 2021)

Vu le code de procédure pénale notamment les articles R.57-6-23, R. 57-7-32 et R.57-7-67 et suivants

Vu l'article 7 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978

Vu l'article 30 du décret n°2005-1755 du 30 décembre 2005

Vu le décret n° 2013-368 du 30 avril 2013

Vu l'arrêté du 22 septembre 2020 publié au Journal officiel du 3 octobre 2020 nommant Madame Nadine PICQUET directrice interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux ;

Vu l'arrêté du 8 mars 2021 publié au Journal officiel du 10 mars 2021 portant délégation de signature pour la direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux (direction de l'administration pénitentiaire)

La Directrice interrégionale des Services Pénitentiaires de BORDEAUX, Madame Nadine PICQUET

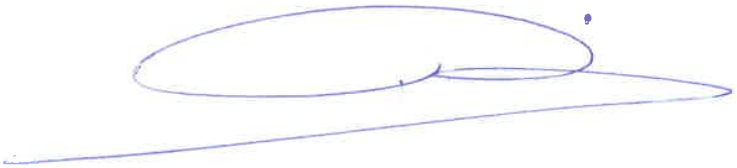
Décide : délégation permanente de signature est donnée à **Madame Ethel MEAUDRE,** attachée, chef du service du droit pénitentiaire aux fins de décider dans les matières suivantes :

- réponses aux recours administratifs préalables formés par les personnes détenues contre les sanctions disciplinaires (Art 57-7-32 du CPP)
- réponses aux recours hiérarchiques dans les matières autres que les sanctions disciplinaires (Art 34 RI)
- isolement, prolongation d'isolement, avis en matière d'isolement de la compétence de la direction interrégionale des services pénitentiaires, prolongation de l'isolement d'une personne détenue au delà de 6 mois et jusqu'à un an et rapport motivé pour les décisions relevant de la compétence du ministre de la justice (Art R.57-7-67, R57-7-68, R57-7-70, R57-7-71, R57-7-72 du CPP)
- rétablissement de la part disponible du compte nominatif des personnes détenues après évasion (Art R57-6-23-3°; D.323 du CPP) et demandes d'indemnisation
- affectation des personnes condamnées, y compris les avis formulés par la direction interrégionale des services pénitentiaires lorsque la décision relève du ministre de la justice (Art D.76, D.80, D.81 du CPP)
- changement d'affectation des personnes condamnées (Art D.82, D.82-2 du CPP)
- autorisation d"accès dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art D.277 du CPP)
- transferts dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art D.84, D.301 et D.360 du CPP)

- autorisation d"hospitalisation d'une personne détenue dans un établissement de santé situé dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R.57-6-23-11°, D.393 du CPP)
- autorisation de sortie d'écrits de personne détenue en vue de leur publication ou de divulgation sous quelque forme que se soit (Art R.57-6-23-9° du CPP, Art 19-V RI)
- autorisation de diffusion de portée locale d'audio-vidéogramme réalisés par les personnes détenues dans le cadre des actions d"insertion (Art D.445 du CPP)
- autorisation, après avis de la commission consultative, du maintien de l'enfant au-delà de l'âge de 18 mois, auprès de sa mère en détention (Art R.57-6-23-6°, D.401-1 du CPP)

La présente délégation de signature est publiée au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine

La Directrice Interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux,
Nadine PICQUET



DIRECTION INTERREGIONALE
DES SERVICES PENITENTAIRES de BORDEAUX
188 Rue de Pessac
CS 21500O6 – BORDEAUX – CEDEX
Téléphone : 05 57 81 45 00
Télécopie : 05 56 44 04 11

DISP BORDEAUX

R75-2021-03-10-00007

Délégation de signature Guillaume GOUJOT, directeur interrégional adjoint DISP de Bordeaux

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction interrégionale
des services pénitentiaires de Bordeaux

Bordeaux, le 10/03/2021

Département de la sécurité et de la détention
Unité du droit pénitentiaire

Décision du 10 mars 2021 portant délégation de signature (annule et remplace la décision du 2 février 2021)

Vu le code de procédure pénale notamment son article R.57-6-23 ;
Vu l'article 7 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 ;
Vu l'article 30 du décret n°2005-1755 du 30 décembre 2005 ;
Vu le décret n° 2013-368 du 30 avril 2013 ;
Vu l'arrêté du 22 septembre 2020 publié au Journal officiel du 3 octobre 2020 nommant Madame Nadine PICQUET directrice interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux ;
Vu l'arrêté du 11 janvier 2021 publié au Journal officiel du 31 janvier 2021 portant nomination de Monsieur Guillaume GOUJOT en qualité de directeur interrégional adjoint des services pénitentiaires de Bordeaux ;
Vu l'arrêté du 8 mars 2021 publié au Journal officiel du 10 mars 2021 portant délégation de signature pour la direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux (direction de l'administration pénitentiaire)

La Directrice interrégionale des Services Pénitentiaires de BORDEAUX, Madame Nadine PICQUET

Décide : délégation permanente de signature est donnée à **M. Guillaume GOUJOT,** directeur interrégional adjoint, directeur des politiques pénitentiaires, directeur des services pénitentiaires hors classe, aux fins de décider dans les matières suivantes à compter du 9 novembre 2020 :

- agrément des mandataires susceptibles d'être choisis par les personnes détenues pour l'application de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration (Art R.57-6-14) ;

- autorisation pour un mandataire agréé d'intervenir dans le ressort d'une autre direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R.57-6-15) ;

- retrait d'agrément d'un mandataire agréé (Art R.57-6-16) ;

- affectation des personnes condamnées, y compris les avis formulés par la direction interrégionale des services pénitentiaires lorsque la décision relève du ministre de la justice (Art D.76, D.80; D.81) ;

- changement d'affectation des personnes condamnées (Art D.82, D.82-2) ;

- agrément des associations pour le compte desquelles les personnes détenues peuvent travailler (Art D.432-3 ; R57-6-23 1°) ;

DISP de Bordeaux
188, rue de Pessac
Cs21509
33 062 Bordeaux Cedex
Téléphone : 05 57 81 45 00
Télécopie : 05 56 44 04 11

- habilitation des préposés, des concessionnaires ou des animateurs des associations assurant l'encadrement technique des personnes détenues qui travaillent dans les établissements pénitentiaires (Art D 433-5) ;

- accord pour concession de travail (Art D433-2) ;

- autorisation de visiter ou de communiquer avec des personnes détenues non nominativement désignées incarcérées dans des établissements pénitentiaires du ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R57-6-23-2°; D.187) ;

- désignation des médecins chargés de dispenser des soins au personnel (Art D.227) ;

- réponses aux recours administratifs préalables formés par les personnes détenues contre des sanctions disciplinaires (Art R57-7-32) ;

- réponses aux recours hiérarchiques dans les matières autres que les sanctions disciplinaires ;

- autorisation d'accès dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art D.277) ;

- autorisation d'effectuer des photographies, croquis, prises de vue et enregistrements sonores et des interviews dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R57-6-23-5°, D.277) ;

- prolongation d'isolement, rapport motivé pour les décisions relevant de la compétence du ministre de la justice (Art R.57-7-67; R57-7-68; R57-7-70; R57-7-71; R57-7-72) ;

- transferts dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art. 84; D.301; D.360) ;

- autorisation de rapprochement familial de la personne détenue prévenue, après avis conforme du magistrat saisi du dossier de la procédure, dont l'instruction est achevée et qui attend sa comparution devant la juridiction de jugement (Art R.57-8-7) ;

- rétablissement de la part disponible du compte nominatif des personnes détenues après évasion (Art R57-6-23-3°; D.323) ;

- autorisation pour une personne détenue de se faire soigner par un médecin de son choix (Art R.57-6-23-4°, D.365) ;

- habilitation, suspension et retrait de l'habilitation des praticiens hospitaliers à temps partiel, des personnels médicaux et hospitaliers exerçant dans les UCSA ou les SMPR (Art D.386-D.388) ;

- autorisation d'hospitalisation d'une personne détenue dans un établissement de santé situé dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R.57-6-23-11°, D.393) ;

- autorisation pour une personne détenue d'être hospitalisée dans un établissement de santé privé (Art R.57-6-23-10°) ;

DISP de Bordeaux
188, rue de Pessac
Cs21509
33 062 Bordeaux Cedex
Téléphone : 05 57 81 45 00
Télécopie : 05 56 44 04 11

- nomination des membres non fonctionnaires de la commission consultative devant émettre un avis sur la demande d'une mère détenue aux fins de garder son enfant auprès d'elle au delà de la limite de l'âge réglementaire (Art R.57-6-23- 7°, D.401-2) ;

- autorisation pour une mère détenue de garder son enfant auprès d'elle au delà de l'âge de 18 mois, après avis de la commission consultative (Art R.57-6-23-6°, D.401-1) ;

- nomination des aumôniers des établissements pénitentiaires (Art R57-6-23-8°; D.439) ;

- agrément des bénévoles d'aumônerie des établissements pénitentiaires (Art D.439-2) ;

- autorisation de sortie d'écrits de personne détenue en vue de leur publication ou de divulgation sous quelque forme que ce soit (Art R.57-6-23-9° ; R 57-6-18, annexe article 19-V) ;

- autorisation de diffusion de portée locale d'audio-vidéogramme réalisés par les personnes détenues dans le cadre des actions d'insertion (Art D.445) ;

- agrément des enseignants exerçant dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art D.437) ;

- autorisation pour les visiteurs de prison ou les associations de participer aux activités d'enseignement (Art D.437) ;

- agrément et retrait d'agrément des visiteurs de prison (Art D.473).

La Directrice Interrégionale des
services pénitentiaires de Bordeaux,
Nadine PICQUET

DISP de Bordeaux
188, rue de Pessac
Cs21509
33 062 Bordeaux Cedex
Téléphone : 05 57 81 45 00
Télécopie : 05 56 44 04 11

DISP BORDEAUX

R75-2021-03-10-00005

Délégation de signature Loic NAEL, DPIPPR, DISP de BORDEAUX

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction interrégionale
des services pénitentiaires de Bordeaux

Bordeaux, le 10 mars 2021

Département des politiques d'insertion
de probation et de prévention de la récidive

Décision du 10 mars 2021 portant délégation de signature (annule et remplace la décision du 2 février 2021)

Vu le code de procédure pénale notamment ses articles R.57-6-23, R.57-7-32 et R.57-7-67 et suivants
Vu l'article 7 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978
Vu l'article 30 du décret n° 2005-1755 du 30 décembre 2005
Vu le décret n° 2013-368 du 30 avril 2013
Vu l'arrêté du 22 septembre 2020 publié au Journal officiel du 3 octobre 2020 nommant Mme Nadine PICQUET directrice interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux
Vu l'arrêté du 8 mars 2021 publié au Journal officiel du 10 mars 2021 portant délégation de signature pour la direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux (direction de l'administration pénitentiaire)

La Directrice interrégionale des Services Pénitentiaires de Bordeaux, Mme Nadine PICQUET

Décide : délégation permanente de signature est donnée à **M. Loïc NAEL**, directeur pénitentiaire d'insertion et de probation, chef du Département des Politiques d'Insertion de Probation et de Prévention de la Récidive, aux fins de décider dans les matières suivantes :

- agrément des associations pour le compte desquelles les détenus peuvent travailler (Art D 432-3 et R 57-6-23 1°)

- habilitation des préposés des concessionnaires ou des animateurs des associations assurant l'encadrement technique des détenus qui travaillent dans les établissements pénitentiaires (Art D.433-5)

- réponses aux recours hiérarchiques dans les matières autres que les sanctions disciplinaires (Art 34 RI)

- autorisation d'accès dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la DISP (Art D.277)

- nomination des aumôniers des établissements pénitentiaires (Art R 57-6-23-8° - D 439)

Direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux
188 rue de Pessac
CS 21509
33 062 Bordeaux Cedex
Tél. : 05 57 81 45 00

- agrément des bénévoles d'aumônerie des établissements pénitentiaires (Art D.439-2)

- autorisation de sortie d'écrits de détenu en vue de leur publication ou de divulgation sous quelque forme que ce soit (Art 19-V RI - R 57-6-23-9°)

- autorisation de diffusion de portée locale d'audio-vidéogramme réalisés par les détenus dans le cadre des actions d'insertion (Art D.445)

- agrément des enseignants exerçant dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la Direction Interrégionale (Art D.437)

- autorisation pour les visiteurs de prison ou les associations de participer aux activités d'enseignement (Art D.437)

- agrément et retrait d'agrément des visiteurs de prison (Art D.473)

- agrément des mandataires susceptibles d'être choisis par les personnes détenues pour l'application de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration (Art R57-6-14)

- autorisation pour un mandataire agréé d'intervenir dans le ressort d'une autre DI (art R 57-6-15)

- retrait d'agrément d'un mandataire agréé (Art R 57-6-16)

- accord pour concession de travail (Art D 433-2)

- autorisation d'effectuer des photographies, croquis, prises de vue et enregistrements sonores et des interviews dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la DISP (Art D 277)

La présente délégation de signature est publiée au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine

La Directrice Interrégionale des
Services Pénitentiaires de Bordeaux
Nadine PICQUET

Direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux
188 rue de Pessac
CS 21509
33 062 Bordeaux Cedex
Tél. : 05 57 81 45 00

DISP BORDEAUX

R75-2021-03-10-00006

Délégation de signature Omar KAABECHE, DPIPPR Adjoint DISP de Bordeaux

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction interrégionale
des services pénitentiaires de Bordeaux

Bordeaux, le 10 mars 2021

Département des politiques d'insertion
de probation et de prévention de la récidive

Décision du 10 mars 2021 portant délégation de signature (annule et remplace la décision du 2 février 2021)

Vu le code de procédure pénale notamment ses articles R.57-6-23, R.57-7-32 et R.57-7-67 et suivants
Vu l'article 7 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978
Vu l'article 30 du décret n° 2005-1755 du 30 décembre 2005
Vu le décret n° 2013-368 du 30 avril 2013
Vu l'arrêté du 22 septembre 2020 publié au Journal officiel du 3 octobre 2020 nommant Mme Nadine PICQUET directrice interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux
Vu l'arrêté du 8 mars 2021 publié au Journal officiel du 10 mars 2021 portant délégation de signature pour la direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux (direction de l'administration pénitentiaire)

La Directrice interrégionale des Services Pénitentiaires de Bordeaux, Mme Nadine PICQUET

Décide : délégation permanente de signature est donnée à **M. Omar KAABECHE**, directeur pénitentiaire d'insertion et de probation, adjoint au chef du Département des Politiques d'Insertion de Probation et de Prévention de la Récidive, aux fins de décider dans les matières suivantes :

- agrément des associations pour le compte desquelles les détenus peuvent travailler (Art D 432-3 et R 57-6-23 1°)

- habilitation des préposés des concessionnaires ou des animateurs des associations assurant l'encadrement technique des détenus qui travaillent dans les établissements pénitentiaires (Art D.433-5)

- réponses aux recours hiérarchiques dans les matières autres que les sanctions disciplinaires (Art 34 RI)

- autorisation d'accès dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la DISP (Art D.277)

Direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux
188 rue de Pessac
CS 21509
33 062 Bordeaux Cedex
Tél. : 05 57 81 45 00

- nomination des aumôniers des établissements pénitentiaires (Art R 57-6-23-8° - D 439)

- agrément des bénévoles d'aumônerie des établissements pénitentiaires (Art D.439-2)

- autorisation de sortie d'écrits de détenu en vue de leur publication ou de divulgation sous quelque forme que ce soit (Art 19-V RI - R 57-6-23-9°)

- autorisation de diffusion de portée locale d'audio-vidéogramme réalisés par les détenus dans le cadre des actions d'insertion (Art D.445)

- agrément des enseignants exerçant dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la Direction Interrégionale (Art D.437)

- autorisation pour les visiteurs de prison ou les associations de participer aux activités d'enseignement (Art D.437)

- agrément et retrait d'agrément des visiteurs de prison (Art D.473)

- agrément des mandataires susceptibles d'être choisis par les personnes détenues pour l'application de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration (Art R57-6-14)

- autorisation pour un mandataire agréé d'intervenir dans le ressort d'une autre DI (art R 57-6-15)

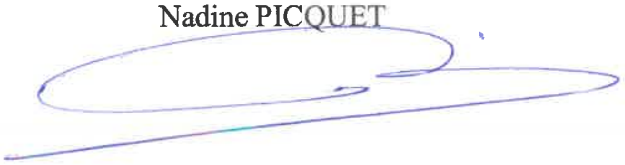
- retrait d'agrément d'un mandataire agréé (Art R 57-6-16)

- accord pour concession de travail (Art D 433-2)

- autorisation d'effectuer des photographies, croquis, prises de vue et enregistrements sonores et des interviews dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la DISP (Art D 277)

La présente délégation de signature est publiée au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine

La Directrice Interrégionale des
Services Pénitentiaires de Bordeaux
Nadine PICQUET



Direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux
188 rue de Pessac
CS 21509
33 062 Bordeaux Cedex
Tél. : 05 57 81 45 00

DISP BORDEAUX

R75-2021-03-10-00004

Délégation de Signature Stéphanie TOURET, directrice DISP de Bordeaux

MINISTÈRE
DE LA JUSTICE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction interrégionale
des services pénitentiaires de Bordeaux

Bordeaux, le 10/03/2021

Département de la sécurité et de la détention
Unité du droit pénitentiaire

Décision du 10 mars 2021 portant délégation de signature (annule et remplace la décision du 2 février 2021)

Vu le code de procédure pénale notamment les articles R.57-6-23, R. 57-7-32 et R.57-7-67 et suivants

Vu l'article 7 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978

Vu l'article 30 du décret n°2005-1755 du 30 décembre 2005

Vu le décret n° 2013-368 du 30 avril 2013

Vu l'arrêté du 22 septembre 2020 publié au Journal officiel du 3 octobre 2020 nommant Madame Nadine PICQUET directrice interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux ;

Vu l'arrêté du 8 mars 2021 publié au Journal officiel du 10 mars 2021 portant délégation de signature pour la direction interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux (direction de l'administration pénitentiaire)

La Directrice interrégionale des Services Pénitentiaires de BORDEAUX, Madame Nadine PICQUET

Décide : délégation permanente de signature est donnée à **Madame Stéphanie TOURET**, directrice des services pénitentiaires, chef du Département Sécurité et Détention aux fins de décider dans les matières suivantes :

- agrément des mandataires susceptibles d'être choisis par les personnes détenues pour l'application de l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration (Art R.57-6-14)

- autorisation pour un mandataire agréé d'intervenir dans le ressort d'une autre direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R.57-6-15)

- retrait d'agrément d'un mandataire agréé (Art R.57-6-16)

- affectation des personnes condamnées, y compris les avis formulés par la direction interrégionale des services pénitentiaires lorsque la décision relève du ministre de la justice (Art D.76, D.80, D81)

- changement d'affectation des personnes condamnées (Art D.82, D82-2)

- réponses aux recours administratifs préalables formés par les personnes détenues contre les sanctions disciplinaires (Art 57-7-32)

DISP de Bordeaux
188, rue de Pessac
Cs21509
33 062 Bordeaux Cedex
Téléphone : 05 57 81 45 00
Télécopie : 05 56 44 04 11

- réponses aux recours hiérarchiques dans les matières autres que les sanctions disciplinaires (Art 34 RI)

- autorisation d'accès dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art D.277)

- autorisation de visiter ou de communiquer avec des personnes détenues non nominativement désignées incarcérées dans des établissements pénitentiaires du ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R57-6-23-2°; D187)

- isolement, prolongation d'isolement, avis en matière d'isolement de la compétence de la direction interrégionale des services pénitentiaires, prolongation de l'isolement d'une personne détenue au delà de 6 mois et jusqu'à un an et rapport motivé pour les décisions relevant de la compétence du ministre de la justice (Art R.57-7-67, R57-7-68, R57-7-70, R57-7-71, R57-7-72)

- transferts dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art D84, D.301 et D.360)

- autorisation de rapprochement familial de la personne détenue prévenue, après avis conforme du magistrat saisi du dossier de la procédure, dont l'instruction est achevée et qui attend sa comparution devant la juridiction de jugement (Art R57-8-7)

- autorisation d'hospitalisation d'une personne détenue dans un établissement de santé situé dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R.57-6-23-11°, D.393)

- établissement de la part disponible du compte nominatif des personnes détenues après évasion (Art R57-6-23-3°; D.323)

- autorisation d'effectuer des photographies, croquis, prises de vue et enregistrements sonores et des interviews dans les établissements pénitentiaires situés dans le ressort de la direction interrégionale des services pénitentiaires (Art R57-6-23-5°, D.277)

- autorisation de sortie d'écrits de personne détenue en vue de leur publication ou de divulgation sous quelque forme que se soit (Art R57-6-23-9°, Art 19-V RI)

- autorisation de diffusion de portée locale d'audio-vidéogramme réalisés par les personnes détenues dans le cadre des actions d'insertion (Art D.445)

- autorisation, après avis de la commission consultative, du maintien de l'enfant au-delà de l'âge de 18 mois, auprès de sa mère en détention (Art R 57-6-23-6°, D 401-1 CPP)

La Directrice Interrégionale des services pénitentiaires de Bordeaux,
Nadine PICQUET

DISP de Bordeaux
188, rue de Pessac
Cs21509
33 062 Bordeaux Cedex
Téléphone : 05 57 81 45 00
Télécopie : 05 56 44 04 11

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-03-07-00002

Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 018

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-18-005 entre la CdC d'Aunis Sud (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-18-005 entre la CdC d'Aunis Sud (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales,
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-18-005 entre la CdC d'Aunis Sud (17) et l'EPFNA

Objet : L'avenant vise à prolonger la durée de la convention.

Contexte : A ce jour, l'intervention opérationnelle sur ce site a consisté en des études de sol, de pollution et des analyses techniques du bâtiment afin d'entrer en négociation amiable avec le propriétaire, la société SURFILM.

Le site, pollué, à été soumis à la règlementation ICPE, régime de la déclaration. Le site, désaffecté depuis 2015 suite au transfert de toute l'exploitation vers la ville de MEDIS, n'a pas fait l'objet des procédures de cessation d'activité. En conséquence de quoi, il est nécessaire de permettre au propriétaire de réaliser ses démarches administratives avant l'acquisition par l'EPFNA.

Par ailleurs, des négociations ouvertes et non abouties par le propriétaire voisin, Armor Protéines, demandent un délai supplémentaire pour aboutir.

En réponse à la constatation d'une dureté foncière manifestée par le propriétaire, une procédure de DUP a été engagée et un dossier déposé auprès de la Préfecture de Charentes-Maritimes (17) au mois d'août 2020 pour l'ouverture d'une enquête publique à compter de l'année 2021. En conséquence de quoi, il est nécessaire de permettre à l'Administration de mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

La Communauté de Communes d'Aunis Sud est en train de définir le programme d'aménagement du site.

En conséquence de quoi, il est nécessaire de permettre à de la Communauté de Communes Aunis Sud une réflexion cohérente et aboutie pour l'établissement d'une opération répondant aux enjeux de ce site à proximité de la Gare TGV.

A ce jour, aucune acquisition n'a été réalisée par l'EPFNA.

Projet : L'avenant vise à permettre la poursuite de l'intervention opérationnelle en prolongeant la durée de la convention.

Durée : Jusqu'au 15/05/2026

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Communauté de Communes Aunis Sud

Périmètre : Inchangé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-18-005

ENTRE

La Communauté de Communes Aunis Sud dont le siège est situé 44 rue du 19 mars 1962 à SURGERES (17 700) représentée par son Président, **Monsieur Jean GORIOUX**, dûment habilitée par une délibération du conseil communaitaire n°…… en date du …… ,
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° B-2021-……. du …… . ,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

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.

Par la convention 17-18-005 établie le 16 mai 2018, la Communauté de Communes Aunis Sud et l'EPFNA ont convenu d'une intervention foncière sur le site industriel désaffecté appartenant à la société SURFILM. Ce site est bâti d'environ 6 500 m²
A ce jour, l'intervention opérationnelle sur ce site a consisté en des études de sol, de pollution et des analyses techniques du bâtiment afin d'entrer en négociation amiable avec le propriétaire, la société SURFILM.
Le site, pollué, à été soumis à la règlementation ICPE, régime de la déclaration. Le site, désaffecté depuis 2015 suite au transfert de toute l'exploitation vers la ville de MEDIS, n'a pas fait l'objet des procédures de cessation d'activité. En conséquence de quoi, il est nécessaire de permettre au propriétaire de réaliser ses démarches administratives avant l'acquisition par l'EPFNA.
Encore, des négociations ouvertes et non abouties par le propriétaire voisin, Armor Protéines, demandent un délai supplémentaire pour aboutir.

En réponse à la constatation d'une dureté foncière manifestée par le propriétaire, une procédure de DUP a été engagée et un dossier déposé auprès de la Préfecture de Charentes-Maritimes (17) au mois d'août 2020 pour l'ouverture d'une enquête publique à compter de l'année 2021. En conséquence de quoi, il est nécessaire de permettre à l'Administration de mettre en œuvre la procédure d'expropriation.

La Communauté de Communes d'Aunis Sud est en train de définir le programme d'aménagement du site prévoyant notamment le renouvellement urbain du site de l'usine SURFILM.
En conséquence de quoi, il est nécessaire de permettre à de la Communauté de Communes Aunis Sud une réflexion cohérente et aboutie pour l'établissement d'une opération répondant aux enjeux de ce site à proximité de la Gare TGV.

A ce jour, aucune acquisition n'a été réalisée par l'EPFNA.
A ce jour, au titre d'études réalisées sur le site, le stock porté au solde de la convention est porté au montant de 37 355,27 €.

Ainsi, il est proposé de prolonger la durée de la convention et de poursuivre l'intervention foncière de l'EPFNA sur ce site et de poursuivre les procédures de négociation et, si de besoin, de recours à la DUP.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ARTICLE 4. DUREE DE LA CONVENTION

L'article ARTICLE 4. DUREE DE LA CONVENTION de la convention initiale est ainsi remplacé.

La date d'échéance de la présente convention est portée au **15 Mai 2026**.

***

Les autres dispositions de la conventions demeurent inchangées.

***

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

La communauté de communes Aunis Sud représentée par son président	L'Établissement public foncier représenté par son Directeur général,
Jean GORIOUX	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/..... en date du .....

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 019

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 19-33-060 d'action foncière pour le développement économique de la filière aéronautique entre la Région Nouvelle-Aquitaine et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 19-33-060 d'action foncière pour le développement économique de la filière aéronautique entre la Région Nouvelle-Aquitaine et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 19-33-060 d'action foncière pour le développement économique de la filière aéronautique entre la Région Nouvelle-Aquitaine et l'EPFNA

Objet : Prolongation de la durée d'intervention foncière.

Contexte : La Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac et l'EPF Nouvelle-Aquitaine ont signé le 11 septembre 2019 une convention d'action foncière en vue de la réalisation de l'opération dite « Tarmaq » sur le territoire de la Ville de Mérignac, au cœur de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) AéroParc.

Cette opération vise l'émergence à terme d'un pôle de connaissance tourné vers les métiers futurs de l'aéronautique.

Suite à la signature de la convention, l'EPFNA est entré en contact avec tous les propriétaires privés dont les biens fonciers sont placés dans les périmètre de la convention. A ce jour, aucun accord n'a pu être trouvé avec les propriétaires.

Le stock actuel porté au solde de cette convention est de 4 137,10 €.

Une procédure de DUP a été initiée sur ce périmètre.

Projet : Afin de permettre la poursuite des opérations foncières, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention.

Durée : prolongée jusqu'au 31/12/2026

Montant : 8 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Région Nouvelle-Aquitaine

Périmètre : Inchangé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

AVENANT N° 1

À LA

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 19-33-060 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA FILIERE AERONAUTIQUE

ENTRE

La **Région Nouvelle Aquitaine**, dont le siège est 14 rue François de Sourdis 33 077 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, M. Alain ROUSSET, dûment habilité par la délibération n° +++ par le Conseil Régional tenu en date du +++ ;
Ci-après dénommée « la Région » ou « la Collectivité » ;

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, M. Alain ANZIANI, dûment habilité par la délibération n° +++ prise en Conseil de Bordeaux Métropole tenu en date du +++ ;
Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole » ;

La **Ville de Mérignac**, dont le siège est situé 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33 705 MERIGNAC cedex, représentée par son Maire, M. Alain ANZIANI, dûment habilité par la délibération n° +++ prise en Conseil Municipal tenu en date du +++ ;
Ci-après dénommée « la Ville de Mérignac » ;

d'une part,

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

PRÉAMBULE

La Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac et l'EPF Nouvelle-Aquitaine ont signé le 11 Septembre 2019 une convention d'action foncière en vue de la réalisation de l'opération dite « Tarmaq » sur le territoire de la Ville de Mérignac, au cœur de l'Opération d'Intérêt Métropolitain AéroParc.
Cette opération vie en l'émergence à terme d'un pôle de connaissance tourné vers les métiers futurs de l'aéronautique.

Suite à la signature de la convention, l'EPFNA est entré en contact avec tous les propriétaires privé dont les biens fonciers sont placés dans les périmètre de la convention. A ce jour, aucun accord n'a pu être trouvé avec les propriétaires.
Le stock actuel porté au solde de cette convention est de 4 137,10 €.
Une procédure de DUP a été initiée sur ce périmètre.

Afin de permettre la poursuite des opérations foncières, il est établi le présent avenant selon les dispositions ci-après.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DURÉE

Les alinéas 1 et 2 de l'ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION, et seulement en ce qui concerne les alinéas 1 et 2, de la convention initiale est ainsi réécrit :

La durée de la convention est prorogée et sera échue au 31 Décembre 2026.

Le troisième alinéa de cet article, dans toutes se dispositions et conséquences, est maintenu inchangé.

***

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à …… , le …….. en 5 exemplaires originaux

La **Région de Nouvelle Aquitaine**
représentée par son Président,

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

Alain ROUSSET

Alain ANZIANI

Ville de Mérignac
représentée par son Maire,

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

Alain ANZIANI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/..... en date du .....

Annexe n°1 : convention projet : CP19-33-060

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 020

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 47-17-079 pour le développement économique entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 47-17-079 pour le développement économique entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA (Durée ; Périmètre), annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 47-17-079 pour le développement économique entre Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Développement économique sur le territoire intercommunal

Contexte : Val de Garonne Agglomération est une intercommunalité regroupant 43 communes, et située dans le Nord-ouest du Lot-et-Garonne. Elle est composée de 2 communes principales, Marmande (17000 habitants) et Tonneins (9 200 habitants). En 2015, VGA dénombre plus de 60 000 habitants. Très accessible (A62 pour le routier, TER pour le ferroviaire), VGA a une vocation de Pôle d'équilibre entre Bordeaux et Agen. L'activité économique parait en bonne santé avec un secteur industriel dynamique (agroalimentaire, aéronautique...), et des activités résidentielles très porteuses (artisanat, services à la personne, et offre commerciale). Les activités de logistique (Samazan) sont également présentes, au niveau de l'échangeur de l'A62.

Projet : Compte tenu son dynamisme, les espaces d'accueil d'entreprise sont aujourd'hui limités, et de nouveaux besoins d'entreprises se font ressentir. Il convient de faciliter ce dernier, en aménagement l'espace communautaire de manière cohérente, en continuité de l'existant et selon ce que préconisent les documents d'urbanisme.

Durée : 3 ans + 24 mois

Montant : 6 000 000 €

Garantie de rachat : Val de Garonne Agglomération

Périmètre : Zone d'activités Croix de Lugat

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

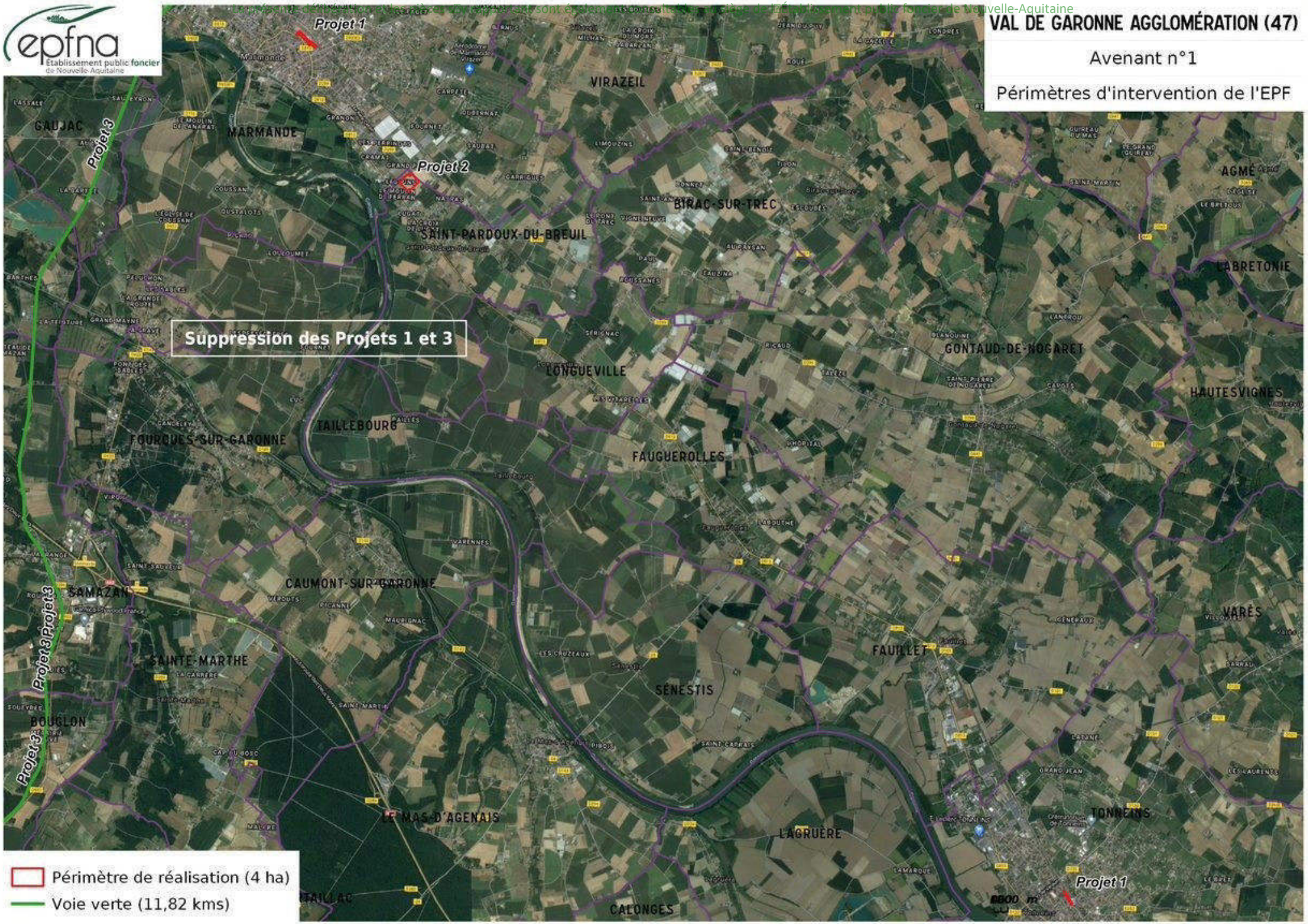
Les délibérations du bureau du 25 février 2021 sont également consultables sur le site de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION (47)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°47-17-079
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

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

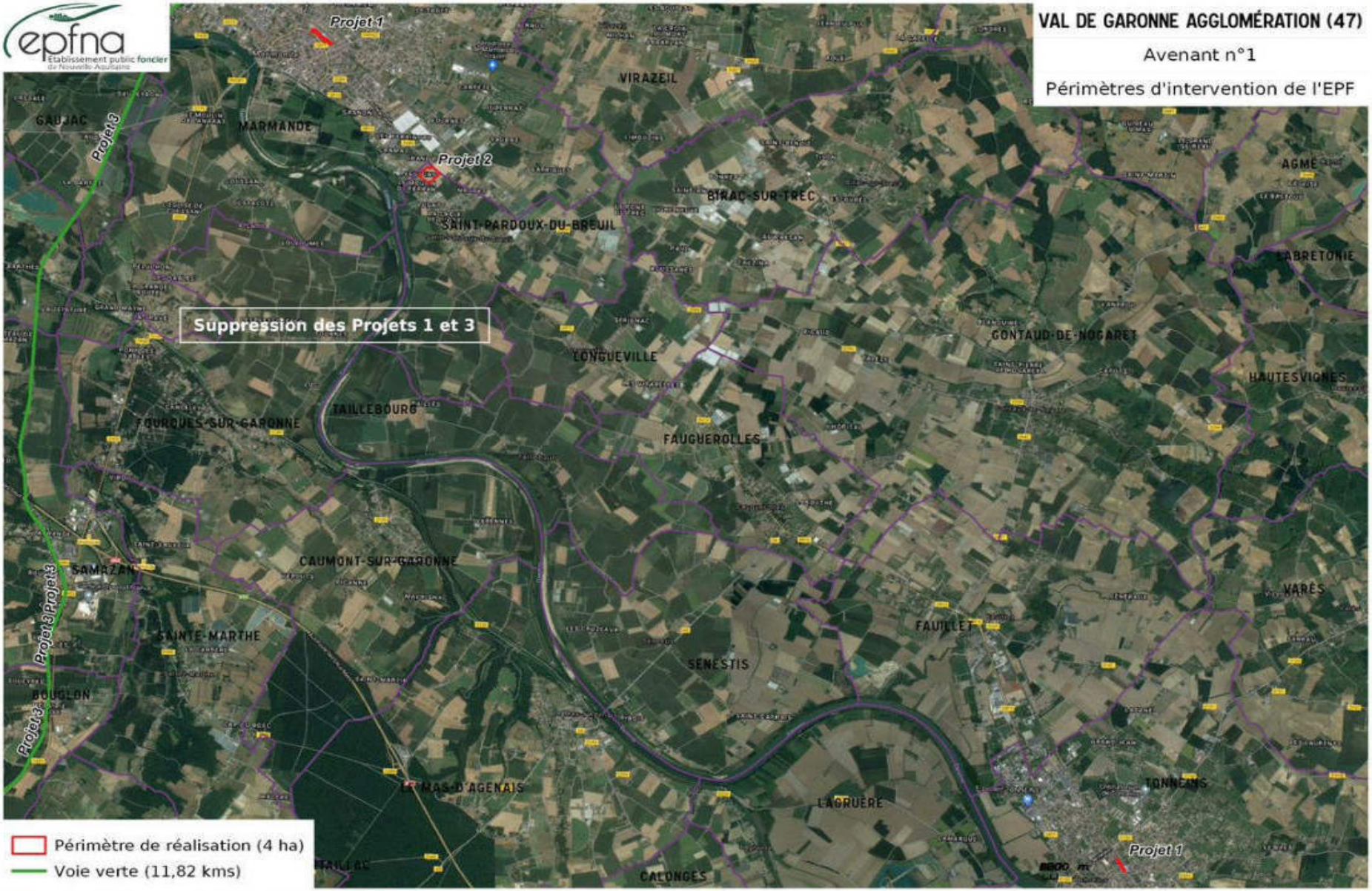
D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° B- ,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

3

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la un développement économique cohérent et harmonieux de son territoire communautaire, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA ont signé le 23 mars 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique.

La convention initiale identifiait en périmètres de réalisation divers périmètres :

- Pôles multimodaux de Marmande et Tonneins
- Extension de la Zone d'activités « Croix de Lugat »
- Voie verte Marmande/Casteljaloux

L'un des objectifs ciblés dans la convention était la réalisation de modes de transports adaptés à la préservation de l'environnement, et une amélioration du cadre de vie communautaire et de sa perception par les nombreux touristes traversant les territoires.
A ce titre, les Pôles multimodaux de Marmande et Tonneins sont en cours de réalisation, et ne nécessitent pas d'intervention de l'EPF. Également, la restauration des ouvrages nécessaire à la voie verte Marmande/Casteljaloux est en cours ; il a été préférable pour des raisons de financements (subventions) de passer directement par une maitrise du parcellaire par VGA.

Le développement des espaces économiques était la priorité fléchée dans la convention. Les capacités d'accueil étant limitées, VGA avait sollicité l'intervention de l'EPFNA sur l'extension de la Zone d'aménagement concertée « Croix de Lugat » à Saint-Pardoux-du-Breuil.
Cette dernière s'avérait, et s'avère toujours, nécessaire afin de permettre l'implantation d'établissements industriels, artisanaux, voire du secteur tertiaire, sur son territoire. De plus, l'aménagement du territoire communautaire se ferait en cohérence puisque les documents supra (SCOT, PLU) autorisent et recommandent l'extension de cette zone, compte tenu son emplacement et ses capacités d'accueil actuelles.

Des démarches ont été entamées auprès des propriétaires, mais ces dernières n'ont pas encore abouti. Il convient dès lors de proroger la convention afin de permettre cette acquisition nécessaire, que ce soit de manière amiable ou de manière plus coercitive, les élus ayant d'ores et déjà pris note des difficultés dans la négociation.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention. En effet, en l'absence d'acquisition dans le délai de 3 ans à compter de la date de signature de la convention initiale, soit le 23 mars 2018, cette dernière serait immédiatement échue.
En l'espèce, la convention deviendrait caduque à compter du 1er mars 2021.

Les périmètres d'intervention de l'EPFNA seront également mis à jour, l'intervention se limitant désormais à la zone d'activités « Croix de Lugat ».

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – PROROGATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

En l'absence d'acquisition, la convention opérationnelle est prorogée de 18 mois à compter de la signature du présent avenant.

La durée de portage ainsi que les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Val de Garonne Agglomération représentée par son président,	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jacques BILIRIT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2021- en date du .

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°47-17-079

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 021

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ilot dégradé à l'échelle de la rue Aristide Briand entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ilot dégradé à l'échelle de la rue Aristide Briand entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ilot dégradé à l'échelle de la rue Aristide Briand entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'un ilot bâti dégradé en centre-ville

Contexte :

Après une baisse continue de la population de Cognac depuis les années 1970, celle-ci stagne ces dernières années pour atteindre 18 628 en 2018

Cette tendance démographique s'est accompagnée d'une légère hausse du taux de vacance du parc de logements depuis plusieurs années.

Inscrite dans le dispositif Action Cœur de ville, la ville de Cognac a impulsé diverses opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain à l'échelle de son centre-ville ces dernières années. Certains de ces projets ont été réalisés en lien avec l'EPF et sont aujourd'hui bien avancés.

Projet :

La collectivité sollicite l'EPF pour une opération de réinvestissement de plusieurs bâtisses situées dans l'une des principales rues commerçantes du centre sur lesquelles elle souhaiterait mener un projet de reconversion. Ce projet concerne trois entités foncières en mauvais état qui risquent d'être laissées à l'abandon. Or, cet îlot constitue une ressource foncière intéressante à l'échelle de la rue piétonne et commerçante Aristide Briand. La collectivité souhaiterait procéder à sa réhabilitation. Un opérateur sera ainsi désigné afin de mener un projet mixte alliant la création de logements en étage et de commerce(s) en rez-de-chaussée. Des démolitions pour partie seront probablement à prévoir et l'architecte des bâtiments de France devra nécessairement être associé à l'opération.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un périmètre de veille correspondant à l'îlot bâti dans sa globalité

Un périmètre de réalisation : Ilot bâti en cœur de ville formé de trois parcelles cadastrées AW 789, 790 et 791, d'une surface cadastrale totale de 297 m² situé rue Aristide Briand.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UN ILOT DEGRADE A L'ECHELLE DE LA RUE ARISTIDE BRIAND

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La ville de Cognac dont le siège est situé à – Hôtel de Ville – 68 boulevard Denfert-Rochereau CE 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son Maire, **Monsieur Morgan BERGER**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal en date du ……
Ci-après dénommée « **la ville ou la commune »**

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-14 en date du 20 février 2020 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La ville de Cognac

La ville de Cognac est une sous-préfecture située à l'Ouest du département de la Charente. Cognac représente la deuxième agglomération du département après celle d'Angoulême.

Après une baisse continue de la population depuis les années 1970, celle-ci stagne ces dernières années pour atteindre 18 628 en 2018. En comparaison avec le département, cette population demeure néanmoins jeune puisque la tranche d'âge des moins de 30 ans représente 34% des cognaçais (soit 6 429 habitants) contre 30% pour le reste du département de la Charente. En parallèle, la tranche d'âge des plus de 60 ans représente 28% de la population des cognaçais contre 31% sur le reste du département.

Cette tendance démographique ces dernières décennies s'est accompagnée d'une légère hausse du taux de vacance du parc de logements depuis plusieurs années. Bien que sensiblement le même à l'échelle départementale (10%), le taux de vacance demeure élevé puisqu'il représente 1 161 logements vacants sur un total de 11 291 résidences. Ces données témoignent de la nécessité pour la collectivité d'agir vers une politique globale de résorption de la vacance.

Enfin, économiquement et historiquement la ville est connue pour sa production de cognac puisque la ville a donné son nom à une eau-de-vie de renommée internationale qui doit être exclusivement produite sur certains terroirs autour de Cognac tout en respectant des normes et des règles de production très précises. Le cognac est une appellation d'origine contrôlée.
La ville de Cognac se situe d'ailleurs elle-même en Grande Champagne, premier cru classé du cognac.

Le projet de la ville

Soucieuse de favoriser le dynamisme de son centre-historique traduit depuis quelques années par son inscription dans le dispositif Action Cœur de ville, la ville de Cognac a impulsé diverses opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain à l'échelle de son centre-ville ces dernières années. Certains de ces projets ont été réalisés en lien avec l'EPF et sont aujourd'hui bien avancés.
La collectivité sollicite l'EPF dans le cadre de ce nouveau partenariat pour une opération de réinvestissement de plusieurs bâtisses situées dans l'une des principales rues commerçantes du centre sur lesquelles elle souhaiterait mener un projet de reconversion. Ce projet concerne trois entités foncières.

En effet, cet ensemble de biens a fait l'objet de plusieurs différends entre les propriétaires. Un des bâtiments est très dégradé ce qui a eu pour conséquence plusieurs décisions de justice. Aujourd'hui l'ensemble des bâtiments est en mauvais état et risque d'être laissé à l'abandon. Or, cet îlot constitue une ressource foncière intéressante à l'échelle de la rue piétonne et commerçante Aristide Briand. La collectivité souhaiterait procéder à sa réhabilitation via l'appui d'un opérateur ou bien sous maîtrise d'ouvrage publique en intégrant un projet alliant éventuellement des démolitions pour partie et un remembrement de bâtis.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond à l'îlot bâti dans sa globalité où aucun projet n'a pour le moment été défini. Néanmoins, si l'occasion se présente, l'EPF pourra engager sur ce périmètre, une opération d'acquisition ciblée en renouvellement urbain ou en réhabilitation. Il pourra également s'agir de l'acquisition d'un foncier manquant, nécessaire à la réussite du projet ciblé en périmètre de réalisation.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA au cas par cas.

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

Ce périmètre est identifié en rouge sur la carte.

Projet : Acquisition et réinvestissement d'un ilot bâti vétuste situé dans la rue piétonne principale du centre-ville

Lieu : Ilot bâti en cœur de ville formé de trois parcelles cadastrées AW 789, 790 et 791, d'une surface cadastrale totale de 297 m² situé rue Aristide Briand. Ce foncier intègre trois biens bâtis avec des logements en étages et une maroquinerie actuellement en activité, au rez-de-chaussée.

Projet : La collectivité souhaite engager un partenariat avec l'EPFNA afin de maîtriser cet ensemble bâti dans le cadre d'un projet de reconversion et de réhabilitation. En effet, ces bâtiments sont en mauvais état mais présentent une ressource foncière intéressante. Un opérateur sera ainsi désigné afin de mener un projet mixte alliant la création de logements en étage et de commerce(s) en rez-de-chaussée. Des démolitions pour partie seront probablement à prévoir et l'architecte des bâtiments de France devra nécessairement être associé à l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est de CINQ-CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La ville de Cognac représentée par son maire	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Morgan BERGER	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 20…/……. en date du ……..

Annexe n°1 : règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 022

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en oeuvre de l'opération de revitalisation du territoire entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en oeuvre de l'opération de revitalisation du territoire entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil **d'administration, le** 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADÉBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville en lien avec la mise en oeuvre de l'opération de revitalisation du territoire entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : revitalisation commercial et résorption de l'habitat insalubre

Contexte : Limitrophe de la ville centre Angoulême, la commune de La Couronne est un pole d'attractivité secondaire et est économiquement dynamique malgré un tissu commercial de centre-ville fragile et une vacance de logements croissante. Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, la commune intègre l'Opération de Revitalisation du Territoire multisite en 2021. L'objectif est de renforcer l'attractivité du cœur de l'agglomération et développer la complémentarité des polarités secondaires dont fait partie la commune de La Couronne en lien avec la ville centre d'Angoulême. Ce dispositif se concrétisera notamment par une politique volontariste de l'habitat (en réhabilitation de l'existant notamment) et en veillant à favoriser un retour de l'activité commerciale dans les centralités.

Projet : L'EPFNA accompagnera la commune dans les actions foncières à mener pour répondre aux objectifs de l'ORT en lien, notamment, avec le commerce et le logement.

Un immeuble mixte vacant a été identifié en ce sens pour une intervention foncière de l'EPF. Situé sur la place de la Mairie, au cœur du schéma de centralité commercial, il représente une véritable opportunité pour insuffler une nouvelle dynamique à cette place vidée de tous ses commerces. Les étages seront réhabilités en logements

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille correspondant au périmètre défini de l'ORT.

Périmètre de réalisation correspondant à un immeuble mixte de centre-ville

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPERATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE EN LIEN AVEC LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **L'EPCI**» ou "**Grand Angoulême**"

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, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021- en date du 25 février 2021

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s[illegible]y rapportant sont également consultables au siège de l[illegible]Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de La Couronne fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême qui a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, les communes de l'EPCI. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement du territoire en s'attachant tout particulièrement à la revitalisation du logement et du commerce de centre-bourg sur le territoire communautaire.

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, la commune intègre l'Opération de Revitalisation du Territoire multisite en 2021. L'objectif est de renforcer l'attractivité du cœur de l'agglomération et développer la complémentarité des polarités secondaires dont fait partie la commune de La Couronne en lien avec la ville centre d'Angoulême. Ce dispositif se concrétisera notamment par une politique volontariste de l'habitat (en réhabilitation de l'existant notamment) et en veillant à favoriser un retour de l'activité commerciale dans les centralités.

La Commune de La Couronne

Avec environ 7 732 habitants en 2018, la commune de La Couronne, située au sud-est d'Angoulême voit sa population régulièrement progresser depuis les années 2000 dans un contexte de périurbanisation constant à l'échelle de l'agglomération d'Angoulême.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a pourtant mis en évidence sur la commune la nécessité de remobiliser les logements vacants et d'améliorer le parc privé dont le taux de logements potentiellement indignes s'élève à 3,4%. Le taux de vacance est également en hausse depuis 2014 passant ainsi de 6,4% à 11% en 2020. Quant au parc public, si la commune ne présente pas un enjeu de production de logements locatifs sociaux, l'existant nécessite une amélioration de son attractivité. L'ensemble de ces chiffres témoignant d'une vacance ou une déshérence du parc de logements à l'échelle communale interpellent dans un contexte où la commune révèle une certaine attractivité résidentielle.

Par ailleurs, la commune de La Couronne est considérée comme un pôle d'attractivité secondaire à Angoulême et est économiquement dynamique. Pourtant, la dynamique commerciale doit être confortée, notamment en centre-bourg. A ce titre, une politique de maintien du commerce en centre-ville va être impulsée par la collectivité. L'enjeu majeur se situe au niveau des immeubles mixtes composés de rez-de-chaussée commerciaux et de logements dans les étages. Ces derniers doivent être la cible prioritaire autant pour la pérennisation du commerce que pour la mise en œuvre de la politique d'habitat communale et communautaire.

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et de la loi Elan, la commune intègrera l'Opération de Revitalisation du Territoire multisites en 2021. L'EPFNA l'accompagnera dans les actions foncières à mener pour répondre aux objectifs en lien, notamment, avec le commerce et le logement.

Le Projet de la Commune

La commune de La Couronne souhaite engager un projet global de revitalisation de son centre-ville avec un travail appuyé sur la dynamique commerciale et une amélioration du parc de logement privé. Les immeubles mixtes sont les plus enclin à souffrir de vacance, que celle-ci soit totale ou partielle.
Dans ce cadre volontariste, une veille permanente doit être observée sur l'évolution de l'occupation des biens afin de mettre en œuvre une intervention foncière dans les meilleurs délais.

Un premier ensemble bâti localisée au pied de l'hôtel de ville a été identifié pour une opération en réhabilitation totale permettant la réouverture d'un commerce en rez de chaussée et création de logements attractifs aux étages.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.
L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.
Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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.

1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Grand Angoulême rappelle la politique développée à travers la convention-cadre n° CC 16 - 16 - 058 ci-après annexée (annexe n°2) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs de la convention-cadre visant notamment au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat :

- le développement du parc locatif aidé ;
- 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 présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

- la mise en place d'un « axe vert/bleu » 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.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Sans objet

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

Le périmètre de veille correspond au périmètre du centre-ville (en vert sur la carte).
Il correspond également au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

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 à un ou plusieurs sites inscrits en rouge sur la carte en page 2.

Projet* : *Opérations de réinvestissement d'une propriété vacante et dégradée rue pasteur
Site : 1, rue Pasteur – AZ 57
Dans le cadre de l'ORT et de la volonté de lutter contre la vacance commerciale et l'habitat indigne, la commune a identifié un immeuble vacant en face la Mairie. Le rez-de-chaussée était anciennement à usage de bar avec des logements dans les étages.
Après restructuration intérieure la commune souhaiterait retrouver cet usage.
Par ailleurs, l'immeuble est inscrit dans l'OAP « Commerces » du PLUI.

Une première étude de faisabilité a été réalisée par l'OPH de l'Angoumois et a défini plusieurs scénarios de réaménagement.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Couronne
représentée par son Maire,

Jean-François DAURE

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

SYLVAIN BRILLET

La Communauté d'Agglomération
du Grand Angoulême
représentée par son Président,

XAVIER BONNEFONT

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François Magnien** n° 2021/ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre n° CC 16-16-058

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

B/GG/JC – 25/02/2021 – point IV-20

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 023

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la commune de Tesson (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la commune de Tesson (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la densification du centre-bourg entre la commune de Tesson (17) et l'EPFNA

Objet : Intervention en maitrise foncière sur un foncier dégradé en centre-bourg

Accompagnement de la commune vers le ciblage des fonciers à enjeux et la réalisation d'études en faveur de la densification du centre-bourg

Contexte : Localisée dans le nord-ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, la commune a une population en très légère croissance (1 075 habitants en 2017, 995 en 2013) mais fait face à un désinvestissement de l'offre d'habitat en centre bourg, ce qui nuit à son attractivité. Il est primordial de pallier la déprise foncière en centre-bourg, et d'assurer le réinvestissement du patrimoine bâti pour maintenir l'offre de logements et de commerces. A ce jour, la commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité dans son centre-bourg, notamment une boulangerie, une boucherie, un salon de coiffure, une épicerie et une auto-école.

Projet : La municipalité de Tesson mène actuellement une réflexion sur son centre-bourg afin d'analyser des secteurs stratégiques et mutables. Son intention est d'agir en tirant les conséquences de l'existence de la vacance sur son territoire et d'une centralité commerciale a maintenir.

L'EPFNA accompagnera la commune sur la maitrise d'un foncier dégradé en centre-bourg ainsi que sur une étude de gisement foncier afin de sélectionner les sites susceptibles d'être densifiés, recyclés ou de muter. Les sites identifiés pourront ensuite faire l'objet d'études de faisabilité pour confirmer que les projets envisagés par la commune soient techniquement et économiquement viables.

Durée : 5 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un périmètre de veille foncière situé sur le centre-bourg afin d'accompagner la collectivité dans la réalisation d'études en faveur de la densification (gisement, faisabilité notamment)

Un périmètre de réalisation relatif à une maison de 120 m² dans un état médiocre. Construite à proximité directe de l'entrée de ville dont l'acquisition permettra de conforter la centralité et améliorer la perception du centre-bourg par le traitement architectural du bien.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

COMMUNE DE TESSON

CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-**** D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE TESSON

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Tesson, dont le siège est situé 2 Place Monconseil, 17 460 TESSON, représentée par son Maire, **Monsieur Laurent MORICHON**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° ****** prise en Conseil Municipal tenu en date ….. ;
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-** en date du …… ;
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification du périmètre d'intervention

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de Tesson fait partie de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge vinicole. Par la présente, elle sollicite l'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour l'appuyer dans la perspective d'une densification du centre-bourg.

Une convention avait déjà été signée en ce sens le 12 janvier 2017 entre la commune et l'EPFNA. Elle visait à définir et à mener une stratégie foncière de densification sur des terrains nus à bâtir. Cette association a permis l'acquisition d'un foncier de 1,3 ha, rendant possible la création d'un lotissement. La convention sera clôturée sur l'année 2022 par la revente de cet ensemble à la commune.

Désormais, la commune souhaite conclure une nouvelle convention avec l'EPFNA pour se concentrer davantage sur des fonciers bâtis ou en dents creuses dans le centre-bourg. L'objectif est de conforter et de développer l'offre de services quotidiens à la population et l'offre résidentielle.

La commune a au préalable déjà identifié un foncier pour la réalisation de son projet. Compte tenu de cet élément, la présente convention vise à fixer le cadre de l'acquisition foncière. En parallèle, un travail de ciblage des emprises foncières devra également être entrepris afin d'étudier l'intérêt d'une intervention en maîtrise foncière dans le périmètre de veille de la convention.

La présente convention décrit les conditions d'intervention des différents partenaires et des engagements pris par le porteur de projet.

La Commune de TESSON

Localisée dans le nord-ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Charente-Maritime, la commune de Tesson se situe dans la Saintonge viticole et fait partie la communauté de communes de Gémozac. Grâce à la présence d'un axe autoroutier à proximité et sa position de carrefour entre Gémozac et Saintes, la commune bénéficie de flux important, et d'une situation stratégique, assurant son dynamisme économique et démographique.

La commune s'étend sur près de 12 km² avec principalement des espaces agricoles. Elle accueillait 1 075 habitants en 2017 contre 1020 en 2015 et 995 en 2013. Ce léger dynamisme démographique est assuré par le solde naturel, mais atténué par un solde migratoire négatif. La commune connait un vieillissement de la population. La part de la population âgée de 45 ans et plus augmente tandis que celle des 44 ans et moins diminue en atteignant en 2017 les 48% contre 57% en 2007.

Pour autant, le nombre de logements sur la commune a augmenté, passant de 517 en 2012 à 550 en 2017, dont 86 % de résidences principales. En revanche, le parc de logements comporte 9 % de logements vacants. Stable, ce taux s'explique par l'observation d'un désinvestissement de l'offre d'habitat en centre bourg, ce qui nuit à son attractivité. Il est primordial de pallier la déprise foncière en centre-bourg, et d'assurer le réinvestissement du patrimoine bâti pour maintenir l'offre de logements et de commerces. A ce jour, la commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité dans son centre-bourg, notamment une boulangerie, une boucherie, un salon de coiffure, une épicerie et une auto-école.

La situation économique de la commune est relativement équilibrée, avec des activités diverses assurés par les 131 actifs en 2017 exerçant au sein de la commune. Un chiffre qui est en légère baisse comparé aux 146 actifs en 2013. En revanche, le nombre d'actifs tessonnais ayant un emploi à l'extérieur de la commune est en hausse. Ils étaient 414 en 2012 contre 441 en 2017. Une grande variété de secteurs d'activités sont représentés : du commerce à l'artisanat en passant par la santé et l'agriculture.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Projet de la Commune

La municipalité de Tesson mène actuellement une réflexion sur son centre-bourg afin d'analyser des secteurs stratégiques et mutables. Son intention est d'agir en tirant les conséquences de l'existence de la vacance des logements sur son territoire et d'une centralité commerciale qui doit être confortée. De cette manière, la commune pourrait développer un projet de logements ou un projet mixte intégrant des logements et des services afin de permettre la densification de ce secteur.

En complément du portage foncier, l'EPFNA accompagnera la commune dans une étude de gisement foncier afin de sélectionner les terrains susceptibles d'être densifiés, recyclés ou mutés. Les sites identifiés pourront ensuite faire l'objet d'études de faisabilité pour confirmer que les projets envisagés par la commune soient techniquement et économiquement viables.

Dans ces conditions, la commune de Tesson sollicite l'EPFNA en vue d'établir, en premier lieu, un périmètre de veille foncière sur le centre-bourg.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités et EPCI.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA est un partenaire des collectivités et EPCI du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités et EPCI pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités et EPCI.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPFNA intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches …)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne…),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce…),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain…).

Ainsi, l'EPFNA intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPFNA accompagnera la Commune de Tesson afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations 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.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Commune de Tesson confie à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- l'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA 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'EPFNA peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité 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 ;

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

- la négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme ;
- 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'EPFNA 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 la délégation du DPU, ainsi que 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. A ce titre, l'EPFNA doit en être destinataire au plus tard 7 (sept) jours suivant la réception de la DIA en mairie. De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin de d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

Ce périmètre correspond au secteur en vert (sur la carte).

Situé dans le secteur centre-bourg de la commune, ce site constitue la partie centrale où se concentrent les activités, la vie urbaine et les services. L'EPFNA agira en plusieurs étapes.

D'abord, l'EPFNA mènera une étude de gisement sur l'ensemble de ce périmètre afin de mieux connaître le territoire communal et d'identifier les fonciers stratégiques.

Sur la base de ces résultats, une étude de faisabilité pourra ensuite être menée avant d'intervenir en maîtrise foncière. La convention pourra être précisée par un avenant à la convention opérationnelle afin d'intégrer en périmètre de réalisation les secteurs d'intervention ciblés par la commune et l'EPFNA.

L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA au cas par cas sur ce périmètre.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (sur la carte).

Projet : 11 avenue de l'Estuaire (cadastré section AB n° 155)

Situé dans le secteur centre-bourg, ce site de 484 m² a été identifié par la commune de Tesson en vue du développement des services municipaux. Le programme reste à ce jour à préciser.

La propriété est bâtie d'une maison de 120m² dans un état médiocre. Construite à proximité directe de l'entrée de ville, son acquisition permettrait de revaloriser l'image du territoire.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la Commune de Tesson

La Commune de Tesson s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaitre de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLU par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maitrisé par l'EPFNA et/ou la Commune ;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la Commune.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de l'organe délibérant de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 5. – DUREE DE LA CONVENTION

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

La Commune de Tesson	**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**
représentée par son Président,	représenté par son Directeur Général,
Laurent MORICHON	**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 024

Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la commune de Nuaillé-d'Aunis (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle entre la commune de Nuaillé-d'Aunis (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente **du conseil d'administration, le 02/03/2021**
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021
La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle entre la commune de Nuaillé-d'Aunis (17) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une bâtisse contenant une ancienne boulangerie et un appartement à l'étage.

Contexte : Commune située aux portes de La Rochelle, Nuaillé-d'Aunis compte 1 139 habitants. Par sa position, elle constitue une commune périphérique de La Rochelle et attire de nombreux ménage en quête d'accession abordable à la propriété. La part des résidences principales est d'ailleurs de presque 90 % dans la Commune, avec 78 % de ménages propriétaires de leurs logements.

Projet : Du fait de son attractiivité résidentielle, la Commune souhaite développer et conserver les commodités locales existantes. La boulangerie existante dans la Commune est sur le point de fermer. La Collectivité souhaite donc que ce service puisse continuer d'exister, avec la possibilité d'ouvrir un dépôt de pain de la boulangerie d'une Commune voisine.

Durée : 5 ans

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : périmètre de réalisation intégrant l'ancienne boulangerie située Grande Rue

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

COMMUNE DE NUAILLÉ-D'AUNIS (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de réalisation (184 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-……..
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE NUAILLÉ D'AUNIS (17)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Nuaillé d'Aunis, dont le siège est situé 17 Basse Rue, 17 540 Nuaillé d'Aunis, représentée par son Maire, **Monsieur Philippe NEAU**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° ……. prise en Conseil Municipal tenu en date …….. ;
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-……. en date du …… ;
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification du périmètre d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de Nuaillé d'Aunis fait partie de la Communauté de Communes d'Aunis Atlantique. Par la présente, elle sollicite l'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour l'appuyer dans la perspective d'une revitalisation du centre-bourg en particulier pour le réinvestissement du fournil de l'ancienne boulangerie de la Commune

La Commune de Nuaillé d'Aunis

Localisée dans le nord-ouest de la Charente-Maritime, la commune de Nuaillé d'Aunis se situe dans le Pays d'Aunis et fait partie la communauté de communes d'Aunis Atlantique dont le siège est à Marans. Grâce à la présence d'un axe de voie rapide à proximité et sa position de carrefour entre La Rochelle et Niort, la commune bénéficie de flux important, et d'une situation stratégique, assurant son dynamisme économique et démographique.

La commune s'étend sur près de 16,5 km² avec principalement des espaces naturels et agricoles. Elle accueillait 1 139 habitants en 2017 contre 632 en 1999. Ce dynamisme démographique est assuré par le solde naturel, mais atténué par un solde migratoire négatif. La Commune a une population relativement jeune, avec 65% de la population ayant moins de 45 ans contre 48,9% au niveau national.

Le nombre de logements sur la commune a augmenté, passant de 482 en 2012 à 503 en 2017, dont 89,5 % de résidences principales. En revanche, le parc de logements comporte 7,2 % de logements vacants. A ce jour, la commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité dans son centre-bourg, notamment une pizzeria, un salon de coiffure, une épicerie et une pharmacie. La Commune disposait d'une boulangerie qui a fermé ses portes à la fin d'année 2020.

La situation économique de la commune est relativement équilibrée, avec un taux d'activité de 83,6% et un taux de chômage de 10,7% similaire à la moyenne nationale (10,9%). Avec plus de 70% de l'activité totale, le secteur tertiaire est largement dominant.

Le Projet de la Commune

La municipalité de Nuaillé d'Aunis mène actuellement une réflexion sur son centre-bourg afin d'analyser des secteurs stratégiques et mutables. C'est dans cette perspective que la Commune a souhaité pallier à la fermeture de la boulangerie de la Commune ayant eu lieu cette fin d'année 2020.

Le projet envisagé est d'implanter un dépôt de pain dans l'ancien fournil de la boulangerie ainsi que d'autres activités dans la mesure du possible. La Commune a déjà trouvé un partenaire pour ce montage, la minoterie de Courçon d'Aunis, qui fabriquerais le pain à vendre dans ce point de vente.

Elle sollicite donc l'EPFNA pour une intervention sur ce foncier. L'EPFNA se porterait acquéreur des murs et la Commune de l'usufruit afin de réaliser des travaux d'aménagement intérieurs et de pouvoir percevoir les loyers d'un appartement situé à l'étage du bien.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités et EPCI.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA est un partenaire des collectivités et EPCI du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités et EPCI pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités et EPCI.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPFNA intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches …)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne…),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce…),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain…).

Ainsi, l'EPFNA intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPFNA accompagnera la Commune de Nuaillé d'Aunis afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune de Nuaillé d'Aunis confie à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- l'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA 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'EPFNA peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité 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 ;
- la négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme ;
- 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'EPFNA 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 la délégation du DPU, ainsi que 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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

préemption. A ce titre, l'EPFNA doit en être destinataire au plus tard 7 (sept) jours suivant la réception de la DIA en mairie. De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin de d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (sur la carte).

Projet : Site 1 Place du Four (cadastré section AA n° 96p)

Situé dans le secteur centre-bourg, ce site de 200 m² a été identifié par la commune de Nuaillé d'Aunis en vue de l'implantation d'un dépôt de pain et d'autres activités dans la mesure du possible. Le bien concerné est l'ancien fournil de la boulangerie. Le commerce à proprement parler, voisin, serait remis sur le marché immobilier privé par le propriétaire actuel.

Le bâtiment mesurant 138 m² est dans un état passable pour le fournil et bon pour l'appartement à l'étage. Construit en plein bourg, proche des commodités, cette acquisition et ce projet permettraient de résorber la vacance actuelle de ce bien situé dans la rue principale et avoisinant les autres commerces de la Commune.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la Commune de Nuaillé d'Aunis

La Commune de Nuaillé d'Aunis s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaitre de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune identifierait ;

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLU par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maitrisé par l'EPFNA et/ou la Commune ;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la Commune.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de l'organe délibérant de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES** (**300 000 € HT**).

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

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

ARTICLE 5. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La Commune de Nuaillé d'Aunis	**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur Général,
Philippe NEAU	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean Christophe MARTIN** n° ……. en date du ……..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 025

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la densification du centre-bourg entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la densification du centre-bourg entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'**administration, le** 02/03/2021
Laurence **ROUEDE**

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la densification du centre-bourg entre la commune de Dompierre-sur-Mer, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Intervention en centre-bourg sur des dents creuses et des friches urbaines dans le but d'implanter des opérations mixtes

Contexte : Commune périphérique de La CdA de La Rochelle, Dompierre-sur-Mer compte 5 600 habitants. Par sa position, elle est aux portes de la Ville centre du département de Charente-Maritime, La Rochelle et est un pôle d'appui territorial de la CdA de La Rochelle. Sa position la rend attractive pour les ménages en recherche d'accession abordable à la propriété.

Projet : Attractive sur le plan résidentiel, la Commune souhaite développer son offre de logements notamment sociaux et développer son offre de commodités locales.

Durée : 5 ans

Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètres de réalisation objet de foncier densifiable et de friches urbaines en centre-bourg, périmètres de veilles englobant l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que de plusieurs hameaux de la Commune (notamment Chagnolet)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-……..
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE DOMPIERRE SUR MER (17)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Dompierre sur Mer, dont le siège est situé Espace Michel Crépeau 17139 Dompierre sur Mer, représentée par son Maire, **Monsieur Guillaume KRABAL**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° ……. prise en Conseil Municipal tenu en date …….. ;
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, dont le siège est situé Rue Saint-Michel, représentée par son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° ……. prise en Conseil Communautaire tenu en date …….. ;
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-……. en date du …… ;
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification du périmètre d'intervention

PRÉAMBULE

La commune de Dompierre-sur-Mer fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Par la présente, elle sollicite l'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour l'appuyer dans la perspective d'une densification de son centre-bourg en particulier pour le réinvestissement des dents creuses et des friches urbaines.

La Commune de Dompierre sur Mer

Localisée dans le nord-ouest de la Charente-Maritime, la commune de Dompierre sur Mer se situe dans le Pays d'Aunis et fait partie la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Grâce à la présence d'un axe de voie rapide à proximité et d'entrée sur la zone d'influence rochelaise, la commune bénéficie de flux important, et d'une situation stratégique, assurant son dynamisme économique et démographique.

La commune s'étend sur près de 18,35 km² avec des espaces naturels et agricoles faisant l'objet d'une forte pression foncière, du fait de la forte croissance démographique de la Commune. Elle accueillait 5 560 habitants en 2017 contre 4305 en 1999. Ce dynamisme démographique est assuré par le solde migratoire, mais atténué par un solde naturel nul. La Commune a une population vieillissante, avec 56,3% de la population ayant plus de 45 ans contre 44,8% en 2007.

Le nombre de logements sur la commune a augmenté, passant de 2 455 en 2012 à 2 582 en 2017, dont 92,4 % de résidences principales. En revanche, le parc de logements comporte 5,4 % de logements vacants. A ce jour, la commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité dans son centre-bourg, notamment un supermarché, une pizzeria, une boulangerie, des cafés, des halles couvertes, des pharmacies et une agence postale.

La situation économique de la commune est relativement équilibrée, avec un taux d'activité de 77% et un taux de chômage de 6,5% très inférieur à la moyenne nationale (10,9%). Avec plus de 75% de l'activité totale, le secteur tertiaire est largement dominant. Il faut également ajouter que 85% des actifs travaillent dans une Commune autre que leur lieu de résidence, dans le bassin d'emploi de La Rochelle.

Le Projet de la Commune

La municipalité de Dompierre sur Mer mène actuellement une réflexion sur son centre-ville afin d'analyser des secteurs stratégiques et mutables. C'est dans cette perspective que la Commune a souhaité solliciter l'EPFNA.

Dans le cadre de la réalisation du PLUi, la Commune a fait l'objet d'un diagnostic foncier pour identifier les dents creuses et les friches urbaines. Certaines de ces dernières ont été transcrites dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation.

Elle sollicite donc l'EPFNA pour des interventions et des appuis à la stratégie foncière sur plusieurs emprises situées dans le bourg mais également dans un des hameaux et en entrée de Ville de la Commune.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités et EPCI.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA est un partenaire des collectivités et EPCI du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités et EPCI pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités et EPCI.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPFNA intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches …)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne…),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce…),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain…).

Ainsi, l'EPFNA intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPFNA accompagnera la Commune de Nuaillé d'Aunis afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise

foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune de Nuaillé d'Aunis confie à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :
- l'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA 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'EPFNA peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité 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 ;
- la négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme ;
- 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'EPFNA 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 la

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

délégation du DPU, ainsi que 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. A ce titre, l'EPFNA doit en être destinataire au plus tard 7 (sept) jours suivant la réception de la DIA en mairie. De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin de d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

[4]

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert (sur la carte).

Projet : centre-bourg de Dompierre :
Ce périmètre recouvre une majeure partie du plein centre de Dompierre sur Mer. Il pourra permettre à l'EPFNA d'intervenir en opportunité au cas par cas. Les assiettes foncières achetées auront vocation à être transformées en périmètre de réalisation par voie d'avenant afin d'identifier une stratégie et une sortie opérationnelle, ou à être rachetés par la Commune à l'échéance de la convention.

Projet : entrée de Ville de Dompierre :
La Commune souhaite que l'EPFNA mène une veille foncière sur ce tènement qui pourrait faire l'objet d'opérations mixtes, notamment en matière de développement économique ou de l'habitat.

L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA au cas par cas sur ce périmètre.

2.2 **Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (sur la carte).

Projet 1 : « la Fromagère »
Ce site non bâti d'une surface totale de 7 737 m² est situé au nord-ouest de la Commune dans le hameau de « la Fromagère ». Une opération de logements en partie sociaux et en densification de l'urbanisation y est envisagée. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

Projet 2 : « Rue Joseph Tournade »
Ce site partiellement bâti d'une surface totale de 2 517 m² est situé en plein centre-bourg de la Commune. Une opération de logements en partie sociaux et en renouvellement urbain y est envisagé. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

Projet 3 : « Rue Léo Lagrange »
Ce site partiellement bâti d'une surface totale de 1650 m² est situé en plein centre-bourg de la Commune. Une opération de logements en partie sociaux et en renouvellement urbain y est envisagé. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Projet 4 : « Rue de la Sablière »
Cette belle dent creuse de 2889 m² est situé à l'ouest du bourg de la Commune, proche de l'entrée de Ville et de la route Nationale 11 desservant la Commune. Une opération de logements en partie sociaux et en renouvellement urbain y est envisagé. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

Projet 5 : « Rue du Général de Gaulle »
Ces deux site bâtis à usages anciens artisanaux (garage et menuisier) d'une surface totale de 1 629 m² est situé proche de l'entrée de ville de Dompierre. Une opération de logements en partie sociaux et en renouvellement urbain y est envisagé. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

Projet 6 : « Rue Samuel Champlain »
Ce site partiellement bâti sous densifié et sous utilisé d'une surface totale de 6429 m² est situé au sud du bourg de la Commune. Une opération de logements en partie sociaux et en renouvellement urbain y est envisagé. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

Projet 7 : « Rue du Grand Chemin »
Ce site partiellement bâti sous densifié et sous utilisé d'une surface totale de 11 152 m² est situé dans le hameau de Chagnolet au sud de la Commune, proche de la RN 11 desservant la Commune. Une opération de logements en partie sociaux et en renouvellement urbain y est envisagé. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la Commune de Nuaillé d'Aunis

La Commune de Nuaillé d'Aunis s'engage à :
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la Commune aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaitre de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la Commune identifierait ;

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

- porter à connaissance de l'EPFNA évolution, majeure et/ou mineure, du PLU par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA.

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maitrisé par l'EPFNA et/ou la Commune ;
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec la Commune.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de l'organe délibérant de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES** (**2 500 000 € HT**).

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

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

ARTICLE 5. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La Commune de Dompierre-sur-Mer	**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur Général,
Guillaume KRABAL	**Sylvain BRILLET**

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean Christophe MARTIN** n° ……. en date du ……..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 026

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants à l'échelle du centre-bourg de la commune entre la commune de Maisonnisses (23) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants à l'échelle du centre-bourg de la commune entre la commune de Maisonnisses (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADÉBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants à l'échelle du centre-bourg de la commune entre la commune de Maisonnisses (23) et l'EPFNA

Objet : Maîtrise et reconversion de plusieurs biens vacants

Contexte : La commune de Maisonnisses fait partie de la communauté de communes Creuse Sud-Ouest, accessible en une dizaine de minutes de Guéret et Bourganeuf.

Soucieuse de favoriser le dynamisme de son territoire, la commune de Maisonnisses fait face à la vacance de plusieurs bâtisses situées en centre-bourg sur lesquelles elle souhaiterait mener divers projets de reconversion de nature variée. Elle sollicite en ce sens l'appui de l'EPFNA sur trois fonciers identifiés.

Projet : Dans un premier temps, la collectivité souhaite intervenir sur une friche de près d'un hectare, située à l'entrée du bourg. Cette friche constituée d'un hangar à l'état d'abandon pourrait être réaménagé pour tenter de faciliter l'implantation d'un artisan ou d'une PME voisine cherchant à s'agrandir (Projet 3).

Dans un second temps, la commune a ciblé un ilot bâti situé en cœur de bourg regroupant plusieurs biens vacants. Cet ilot se caractérise par une bâtisse importante et de caractère en vente à l'extrémité de la rue (projet 1).

Ouvrant sur des terrains à l'arrière qui dominent légèrement la place principale du centre bourg, cette bâtisse pourrait accueillir différents services d'intérêt communal et communautaire. A l'autre extrémité de l'ilot, une maison vacante et très dégradée a également été identifiée afin de mener un projet de réinvestissement et proposer une nouvelle offre de logements à de nouveaux habitants.

Enfin, sur la place principale de la commune, la collectivité a ciblé une maison vacante constituant une ressource foncière intéressante puisqu'elle souhaite en faire l'acquisition afin de mener un projet de services communaux et intercommunaux, le bien étant accolé à une propriété de la communauté de communes (projet 2).

Durée : 5 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée correspondant à un ilot comprenant plusieurs propriétés vacantes et ses jardins attenants dominant légèrement la place principale du centre-bourg.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Projet 1 : Acquisition d'une propriété de centre-bourg en vue de procéder à son réinvestissement

Projet 2 : Acquisition et reconversion d'une petite maison vacante de centre-bourg

Projet 3 : Acquisition d'une ancienne friche industrielle en vue de promouvoir l'installation d'un artisan sur la commune

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Commune de Maisonnisses

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR L'ACQUISITION ET LA RECONVERSION DE PLUSIEURS BÂTIS VACANTS A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE

ENTRE

LA COMMUNE DE MAISONNISSES (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Maisonnisses, dont le siège est situé –12 rue des écoliers, 23150 MAISONNISSES – représentée par son Maire, **Monsieur Dominique BERTELOOT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……
ci-après dénommée « **la collectivité » ;**

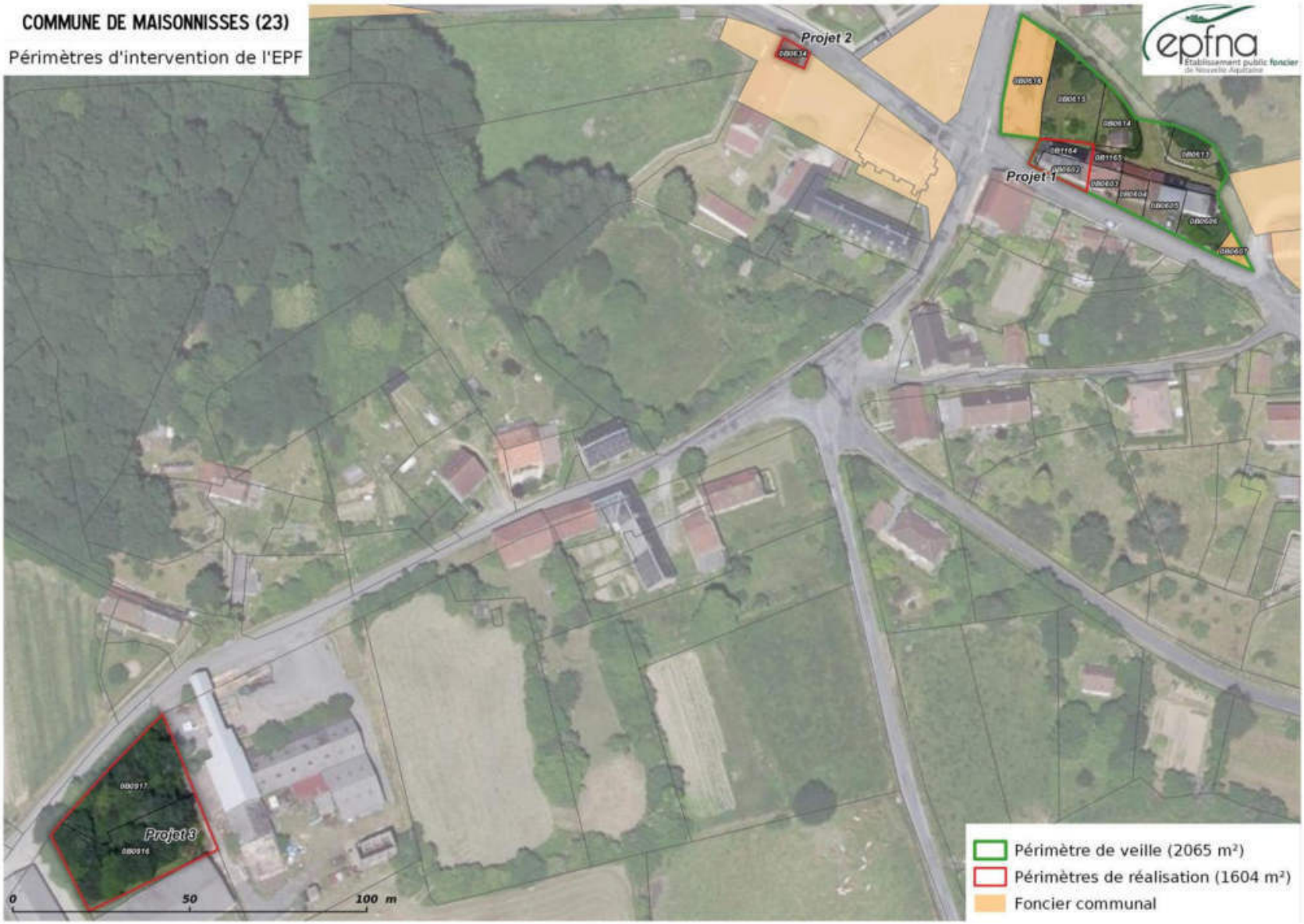
d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-14 en date du 20 février 2020 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Maisonnisses

La commune de Maisonnisses fait partie de la communauté de communes Creuse Sud-Ouest. Cette commune est située à l'Ouest du département, à une quinzaine de kilomètres au Sud de la ville de Guéret. La départementale 940 reliant Guéret à Bourganeuf est accessible en une dizaine de minutes. Cet axe structurant confère à la commune une accessibilité depuis ces deux polarités pouvant favoriser son attractivité.

Depuis plusieurs années, le nombre d'habitants diminue progressivement passant de 204 habitants en 2012 à 190 en 2017. Cette population est d'ailleurs relativement âgée puisque le taux de personnes dont l'âge est supérieur à 60 ans (40 %) est supérieur au taux national (21,6 %) et au taux départemental (37%). Cette tendance démographique doit nécessairement être pris en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer de jeunes ménages par exemple.

En 2017, le nombre de logements vacants était de 23 (ce qui représente 15% du parc de logements) soit 8 logements vacants supplémentaires par rapport à 2012. Ce taux est légèrement supérieur à celui du département de la Creuse (14%), ce qui montre que la commune de Maisonnisses est confrontée à une problématique de vacance à l'échelle de son territoire. Cette vacance concerne notamment le patrimoine bâti ancien de la commune pour lequel un réinvestissement nécessite une volonté politique forte compte tenu des engagements financiers nécessaires à la remise sur le marché de ce patrimoine.
Depuis 2007, aucun nouveau logement n'a été créé ce qui traduit le manque d'attractivité résidentielle du territoire communal ces dernières années.

Les principaux commerces et services sont situés sur les communes de Sardent et Ahun accessibles en une dizaine de minutes. Grâce à cette proximité avec des communes de taille plus importante, les Maisonnisseaux bénéficient ainsi d'écoles maternelle et primaire, un collège, une pharmacie, une boucherie et plusieurs commerces alimentaires.

Enfin, la commune est traversée par la Gartempe. Cette rivière est inscrite au réseau Natura 2000 grâce à la présence d'une faune et d'une flore remarquable. Plusieurs sentiers de randonnée sont recensés et son existence permet à la commune de capter les touristes promeneurs et randonneurs.

Le projet de la commune

Soucieuse de favoriser le dynamisme de son territoire, la commune de Maisonnisses est confrontée à une problématique de vacance de son parc de logements en centre-bourg sur lequel elle souhaiterait mener divers projets de reconversion de nature variée. Elle sollicite en ce sens l'appui de l'EPFNA sur trois fonciers identifiés.

Dans un premier temps, la collectivité souhaite intervenir sur une friche de près d'un hectare, située à l'entrée du bourg. Cette friche constituée d'un hangar à l'état d'abandon pourrait être maîtrisée voire réaménager en vue de permettre l'implantation d'une nouvelle activité artisanale ou l'agrandissement d'une PME voisine de cette propriété.

Dans un second temps, la commune a ciblé un îlot urbain situé en cœur de bourg regroupant plusieurs biens vacants. Cet îlot se caractérise par une bâtisse de caractère en vente. Ouvrant sur des terrains à l'arrière qui dominent légèrement la place principale du centre bourg, cette bâtisse pourrait accueillir différents services d'intérêt communal et communautaire. A l'autre extrémité de l'îlot, une maison vacante et très dégradée a également été identifiée afin de mener un projet de réinvestissement et proposer une nouvelle offre de logements à de nouveaux habitants. Outre ces deux opérations clairement identifiées, la réflexion urbaine intégrera le devenir de l'ensemble de cet îlot ainsi que les fonciers attenants sur l'arrière.

Enfin, sur la place principale du centre-bourg, la collectivité a ciblé une maison vacante constituant une emprise foncière intéressante dans la mesure où cette bâtisse jouxte une propriété bâtie appartenant à la communauté de communes. Sur cette maison, la commune a l'ambition de mener une opération de réinvestissement à vocation publique (communale ou intercommunale).

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre correspond à un îlot urbain comprenant plusieurs propriétés vacantes et ses jardins attenants dominant légèrement la place principale du centre-bourg. La collectivité mène une réflexion sur le devenir de cet îlot structurant du centre-bourg. La parcelle B 606, accueillant une maison vacante et dégradée, a d'ores-et-déjà été ciblée afin de procéder à sa réhabilitation et accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cette démarche s'inscrira dans le cadre d'opérations d'acquisition de bâtisses en déshérence, en vue de procéder à leur réhabilitation ou entreprendre un renouvellement urbain. Il pourra également s'agir de l'acquisition d'un foncier manquant, nécessaire à la réussite d'un projet ciblé en périmètre de réalisation.

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

Projet 1 : Acquisition d'une propriété de centre-bourg en vue de procéder à son réinvestissement à l'échelle d'un îlot structurant sur lequel une réflexion sera engagée

Lieu : Ancienne maison d'habitation de centre-bourg d'une surface cadastrale 99 m² et d'une surface habitable d'environ 80 m², parcelles B 1164 et B 602.

Projet : Cette propriété fait partie intégrante du périmètre de veille de la présente convention. Cette bâtisse de caractère, aujourd'hui en vente, est vacante depuis plusieurs années. L'intérieur nécessite de lourds travaux de réhabilitation mais la commune a pour projet à terme d'accueillir différents services d'intérêt communal et communautaire type bar associatif, épicerie avec des producteurs locaux, relais d'office de tourisme, accueil de randonneurs ou encore bibliothèque municipale.
Au regard de la configuration de ce site, il a été choisi de raisonner globalement à l'échelle de l'îlot en optant pour un périmètre de veille englobant les bâtis et terrains attenant sur l'arrière et un périmètre de réalisation sur cette bâtisse de caractère présentant le plus grand intérêt.

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

Projet 2 : Acquisition et reconversion d'une petite maison vacante de centre-bourg

Lieu : Ancienne maison d'habitation d'une quarantaine de m² environ située place de la Commanderie en centre-bourg, parcelle B 634.

Projet : Cette maison vacante est située sur la place principale de la commune de Maisonnisses et constitue une ressource foncière intéressante puisque la commune souhaite en faire l'acquisition afin de mener soit un projet d'appartement relais pour un projet d'installation agricole, soit un local pour consultations / téléconsultations ou autre. L'avantage de cette maison est qu'elle est accolée à une propriété de la communauté de communes. A terme ces deux biens pourraient donc être gérés par la même entité et proposer des services communs.

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

Projet 3 : Acquisition d'une ancienne friche industrielle en vue de promouvoir l'installation d'un artisan sur la commune

Lieu : Emprise foncière d'environ un hectare et constituée d'un hangar, située à l'entrée du bourg via la route de Sardent, parcelles B 916 et B 917.

Projet : Cette emprise est considérée aujourd'hui comme une friche. En ce sens, la commune envisage de réaménager ce lieu pour tenter de faciliter l'implantation d'un artisan ou à permettre éventuellement à une PME voisine de s'agrandir (société « AB développement »). L'EPFNA sera ainsi mobilisé via un périmètre de réalisation,

l'objectif étant de privilégier le rachat et la reconversion par une entreprise privée mais pourra se porter acquéreur si ce foncier révèle une dureté foncière ou bien si un artisan local n'aurait pas la capacité financière suffisante. Dans cette hypothèse, ce dernier rachètera le bien au terme du délai de portage ou la commune restera bailleur du site.

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est de DEUX-CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – 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 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 l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Maisonnisses représentée par son maire	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Dominique BERTELOOT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 20…/……. en date du …….

Annexe n°1 : règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 027

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune du Grand-Bourg (23) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune du Grand-Bourg (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune du Grand-Bourg (23) et l'EPFNA

Objet : Préservation d'un commerce de proximité

Contexte : Commune située entre Guéret et La Souterraine souffrant d'une dévitalisation relative de son centre-bourg par la fermeture de certains commerces et la vacance de logements

Projet : La commune souffre d'un affaiblissement de sa vitalité commerciale qui s'est traduit récemment par la fermeture de la boulangerie située sur la place principale du centre-bourg. Consciente de l'enjeu de pérenniser cette activité participant à la vitalité de la commune, la nouvelle municipalité a entrepris une réflexion globale de redynamisation du centre-bourg et souhaite se saisir l'opportunité de la mise en vente de cette boulangerie et la cessation d'activité de l'exploitant actuel. Un nouvel exploitant s'est manifesté, mais ne souhaite pas reprendre le bail commercial, jugeant son montant élevé au regard de l'état des locaux qui nécessitent une remise aux normes.

La commune souhaite réaliser les travaux de rénovation avant location. Une cession temporaire d'usufruit à la commune sera étudiée pour une meilleure gestion de son budget.

Durée : 5 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille portant sur le centre-bourg de la commune.

Périmètre de réalisation intégrant la propriété de la boulangerie ainsi qu'un fond de jardin permettant un désenclavement de parcelle.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s□y rapportant sont également consultables au siège de l□Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°23-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DU GRAND BOURG (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune du Grand Bourg, dont le siège est situé 2 place des Tillieuls, 23240 LE GRAND BOURG, représentée par son maire, **Monsieur Michel NAVARRE** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° 2018.62 du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021- du 25 février 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Commune de Le Grand Bourg

Située au Nord-Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de Le Grand Bourg est localisée entre La Souterraine et Guéret, à 20 km des deux communes, ainsi qu'à 50 km au nord de Limoges.
Elle est, en outre, située à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A20, véritable axe structurant du territoire

La commune enregistre une stagnation de sa population ces dernières années. Ainsi, alors que la commune comptait 1197 habitants en 2012, en 2017, la population était de 1220 habitants. La dynamique démographique ces dernières années se traduit également par un vieillissement assez important de la population et notamment de la classe d'âge des 60-74 ans. A cet effet, la stagnation de la population est uniquement le fait d'un solde migratoire positif (0,7% entre 2012 et 2017) car sur la même période, le solde naturel est lui négatif (-0,7%).

En lien avec cette stagnation démographique, la construction neuve a été relativement soutenue entre 2012 et 2017 avec 25 nouvelles constructions enregistrées. Cependant, le parc de logements vacants reste conséquent sur la commune (9,7% en 2017 soit 79 logements) et représente une véritable problématique pour la municipalité sur laquelle une réflexion doit être engagée dans le cadre d'une volonté globale de revitalisation du centre-bourg notamment. Ce bâti vacant est généralement ancien et nécessite de ce fait de lourds travaux de réhabilitation. Sur la commune, 35% du parc de logements est daté d'avant 1919.

Enfin, l'offre de commerces sur la commune pour le millier d'habitant reste à conforter, avec 16 enseignes, dont un bar, un tabac, une pharmacie et deux banques/assurances. A l'échelle d'un territoire où la proximité des commerces et des services revêt un enjeu essentiel pour assurer la vitalité d'un territoire, l'intérêt de conforter cette offre est essentielle pour la commune de Le Grand Bourg.

Le Projet de la Commune

La commune souffre d'un affaiblissement de sa vitalité commerciale qui s'est traduit récemment par la fermeture de la boulangerie située sur la place principale du centre-bourg. Consciente de l'enjeu de pérenniser cette activité participant à la vitalité de la commune, la nouvelle municipalité a entrepris une réflexion globale de redynamisation du centre-bourg et souhaite se saisir l'opportunité de la mise en vente de cette boulangerie et la cessation d'activité de l'exploitant actuel.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.
Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la 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 ;

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF au cas par cas sur ce périmètre

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

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

- Projet : Acquisition murs de l'ancienne boulangerie - Parcelles cadastrales n°131,132 et 133. Acquisition d'une bande de terrain en fond de jardin de l'ancienne Pizzeria - Parcelle cadastrale n°338p.

Les propriétaires de la boulangerie souhaitent vendre les murs et un porteur de projet est intéressé pour reprendre l'activité de boulangerie. Or, ce dernier ne souhaite pas signer de bail commercial avec les propriétaires actuels qui ont considérablement augmenté le loyer à savoir 950 euros hors taxes.
En parallèle de lourds travaux sont à réaliser, notamment de mise aux normes.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Par ailleurs, la commune souhaite également acquérir une bande de terrain en fonds de jardin de l'ancienne Pizzeria. L'ancienne Pizzeria donnant sur un terrain communal, cela nécessiterait une division de la parcelle 338 afin de permettre un accès au bâtiment autre qu'en façade.

La Collectivité souhaite donc être accompagnée par l'EPF pour la négociation et pour une meilleure gestion du budget dans la mesure où les travaux seront réalisés par elle-même.

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.
Sur ce périmètre, l'EPF engagera une division parcellaire afin de permettre un second accès au bâtiment en passant par le fond de jardin, donnant sur un terrain communal.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La commune de Le Grand Bourg Représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur,
Francky CHATIGNOUX	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, François MAGNIEN n° 2021 /xxx en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 028

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de Saint-Julien-de-Lampon, la CdC du Pays de Fénelon (24) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de Saint-Julien-de-Lampon, la CdC du Pays de Fénelon (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de Saint-Julien-de-Lampon, la CdC du Pays de Fénelon (24) et l'EPFNA

Objet : Requalification d'une friche (ancien garage automobile) en commerce de proximité, et création de logements.

Contexte : Située au cœur des sites majeurs du Périgord Noir et du Lot, la commune de Saint-Julien-de-Lampon est attractive, animée et dynamique. La commune fait partie de l'aire d'attraction de Sarlat-la-Canéda. La commune dispose de plusieurs commerces de proximité et services. Elle souhaite maintenir ces commerces dans son centre-bourg.

Projet : La boulangerie (Miramont Yvon) et l'épicerie (L'épicerie de Marie) du village, qui se trouvent en face de l'Eglise, se trouvent dans des locaux trop exigus et plus adaptés à leur activité. La commune souhaite relocaliser ces deux commerces, tout en les gardant en centre-bourg. La commune a identifié un foncier en centre-bourg, à 50 m. des locaux actuels de la boulangerie et de l'épicerie, afin de les réimplanter. La commune souhaite également proposer une nouvelle offre de logements, au profit des personnes âgées, qui aujourd'hui sont en demande. La commune a identifié un terrain constructible, planté de noyers, près du pôle médical, qui permettrait d'accueillir un programme de logements de plain-pied à destination notamment des personnes âgées.

La commune souhaite un appui de l'EPFNA sur les deux périmètres définit à la présente convention. L'ingénierie de l'EPFNA permettra de conseiller au mieux la commune et de l'appuyer dans la réalisation, selon le phasage définit, des projets de redynamisation du centre-bourg.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur un ancien garage automobile vacant, d'une contenance totale de 3 016 m², classée en zone UA au PLU de la commune. A vocation de démolition pour construction de deux locaux commerciaux.

Périmètre de réalisation sur un terrain constructible en centre-bourg, à proximité immédiate du pôle de santé, pour l'accueil d'un programme de logements à vocation des personnes âgées.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-21- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DE-LAMPON (24)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FENELON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Saint-Julien-de-Lampon, dont la mairie est située Le Bourg - 24370 Saint-Julien-de-Lampon, représentée par son maire, **Madame Huguette VILLARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du……,
Ci-après dénommée « **la commune » ;**

La communauté de communes du Pays de Fénelon dont le siège est situé 1 Place de Mairie 24590 SALIGNAC-EYVIGUES, représentée par son président, **Monsieur Patrick BONNEFON**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du ……,
Ci-après dénommée « **l'EPCI**» ou « **la Communauté de communes** » ;

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération B-2020-24 en date du 20 février 2020
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Julien-de-Lampon

Située en Périgord Noir sur la rive gauche de la Dordogne, à l'extrême sud-est du département de la Dordogne, la commune de Saint-Julien-de-Lampon est attractive, animée et dynamique. Ce village est situé au cœur des sites majeurs du Périgord Noir et du Lot. Le bourg se situe au croisement des routes départementales 50 et 61, à 15 km de Sarlat-la-Canéda. La commune fait partie de l'aire d'attraction de Sarlat-la-Canéda, qui regroupe 47 communes, et est catégorisée dans les aires de moins de 50 000 habitants.

La rivière Dordogne, classée par l'UNESCO réserve mondiale de biosphère, est un lieu privilégié pour le canoë et la baignade, mais aussi pour la pêche.
Le camping municipal exploité en délégation de service public au bord de la Dordogne, des campings privés et une offre importante de locations de vacances et de chambres d'hôtes permettent l'accueil des visiteurs.
La vie quotidienne à Saint-Julien est facilitée par la présence d'une école primaire, d'un éventail complet de commerces de proximité (pharmacie, poste, boulangerie, boucherie, bar-tabac, banque), d'artisans et de services.
La Maison de Santé accueille, un médecin, un dentiste, un kinésithérapeute et un cabinet infirmier. Tous les jeudis matin, été comme hiver, un marché animé se tient sur la place du foirail.
De nombreuses associations proposent dans une atmosphère conviviale de nombreuses activités de loisir, sportives ou culturelles.

En 2018, la commune comptait 630 habitants, en augmentation de 1,29 % par rapport à 2013. La tranche de population des 60ans et plus représente 45,5%, la tranche des 45-59ans représente 20,4%.

La commune compte 498 logements sur sa commune, dont 61,8% sont des résidences principales, et 96,8% sont des maisons. Dans ces 61,8% de résidences principales, 81,6% sont des logements de 4 pièces ou plus. Les personnes habitant leur résidence principale en sont à 71% propriétaire.
La commune a connu deux pics de construction de logements, l'un avant 1919 et un second entre les années 70 et 90.
La commune compte 12,8% de logements vacants.

La population de la commune compte 67% d'actifs, dont 67,4% travaillent sur une commune voisine.
La commune compte 59 établissements, dont 25,'% se trouvent dans le domaine du commerce de gros et de détail, les transports, l'hébergement et la restauration, 20,3% se trouvent dans le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale, 16,9% dans la construction.

La communauté de communes du Pays de Fénelon

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon résulte de la fusion de la Communauté de Communes du Carluxais Terre de Fénelon et de la Communauté de Communes du Salignacois. Elle est effective depuis le 1er janvier 2014.

La Communauté de Communes du Pays de Fénelon couvre un territoire de plus de 320km². Localisée à l'extrême Est de la Région Nouvelle-Aquitaine, à l'extrémité Est du département de la Dordogne, l'intercommunalité bénéfice d'influences diverses. Elle est limitrophe des départements de la Corrèze, du Lot-et-Garonne et du Lot, mais aussi de la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir, de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Homme, de la Communauté de Communes Domme-Villefranche du Périgord et de la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort.

Le paysage de l'intercommunalité se compose principalement de vallées encaissées, de plateaux calcaires et de forêts. Le taux de boisement sur le département est de 45%, ce qui classe le département de la Dordogne, selon le Code forestier, comme département à risque élevé d'incendie de forêt. Sur le territoire de la Communauté de Communes la surface boisée est de 18 529ha.

La Communauté de Communes est située à la périphérie d'un grand axe structurant le département : l'A20, reliant Vierzon à Montauban, et qui constitue un maillon essentiel de l'axe autoroutier reliant Paris (via les autoroutes A71 et A10 au nord) à Toulouse (via l'autoroute A62 au sud).

L'EPCI est aussi structurée par la RD 60 qui relie Brive-La-Gaillarde à Sarlat-La-Canéda et RD 703 qui assure la liaison est - ouest entre l'A20 et Bergerac. En outre, un maillage de routes départementales et de routes secondaires assure les liaisons intra-communautaires.
Le territoire est traversé par la ligne ferroviaire les Aubrais-Orléans à Montauban Ville-bourbon. Trois communes de la Communauté de Communes disposent d'emprises ferroviaires : Cazoulès, Peyrillac-et-Millac et Saint-Julien-de-Lampon.

Avec 9 686 habitants répartis sur 19 communes, la Communauté de Communes du Pays de Fénelon est, de fait, peu urbanisée. La Commune de Carsac-Aillac est la Commune la plus peuplée du territoire avec 1 603 habitants, suivie du siège de la Communauté de Communes, la Ville de Salignac-Eyvigues, comptant 1 168 habitants. La Communauté de Communes compte 17 communes de moins de 1000 habitats, dont 11 de moins de 500 habitants.
Le territoire de la Communauté de Communes connait une évolution démographique supérieure à la moyenne départementale sur la période 1999-2009 de 20,75% contre 7,91% au niveau départemental, mais de 2009 à 2014 l'augmentation est moins importante mais reste supérieure à l'évolution départementale. Les trois communes les plus peuplées de l'EPCI, Carsac-Aillac, Salignac-Eyvigues et Saint-Geniès, représentent à elles seules 38,40% de la population totale.
La densité de la population de l'EPCI est très faible, 30 habitants au km² contre 46 pour la moyenne départementale. La population communautaire est un peu moins âgée qu'au niveau départemental.
La taille des ménages est en légère baisse, conséquence de l'augmentation des familles monoparentales et du vieillissement de la population.

Une attention particulière devra être portée en matière d'habitat sur les bourgs structurants. Par ailleurs, la revitalisation des centres-anciens doit constituer un axe majeur de la réflexion, dans le respect de l'objectif de réduction de la consommation d'espace.
Enfin la production de logements locatifs sociaux doit être ciblée sur les communes structurantes dans le cadre de petits programmes adaptés. Dès lors les bailleurs privés doivent continuer à construire des logements privés sociaux conventionnés dans les villes et pôles relais, afin de pallier la difficulté à construire des logements de ce type en milieu rural.
Le territoire de la Communauté de Communes comptait, en 2014, 4261 résidences principales, représentées à 94,5% par des maisons, majoritairement (79%) de 4pièces et plus, dont 75,9% des habitants en étaient propriétaires. Entre 2011 et 2015 s'est construit 316 logements sur le territoire intercommunal, à 96,5% des logements individuels.
Sur le territoire plusieurs signalements ont eu lieu concernant des conditions de logements indignes. La Communauté de Communes est couverte par le PIG/OPAH départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décence qui comprend deux actions : la lutte contre la non-décence des logements et la réhabilitation des formes d'habitat indigne et très dégradé.
Par ailleurs, une OPAH est en cours sur le périmètre des trois EPCI qui entourent le Sarladais dont la Communauté de Communes du Pays de Fénelon.

Ainsi, en croisant les pôles d'emplois, les dynamiques démographiques et les réseaux de dessertes, l'analyse de la vue d'ensemble du territoire du Pays de Fénelon permet de déterminer une lecture générale de l'organisation du territoire et de distinguer les secteurs suivants :

- Le pôle central constitué des communes de Salignac-Eyvigues et Carsac-Aillac au centre, réparties au nord et au sud du territoire. Il s'agit des deux centralités de l'EPCI, tant en termes de population, de bassin d'emploi que d'activités économiques.
- Le pôle secondaire constitué des communes de Saint-Génies, Carlux, Saint-Julien-de-Lampon, Prats-de-Carlux, Saint-Crépin-et-Carlucet et Calviac-en Périgord qui possèdent des équipements et des commerces, qui font d'elle un pôle relai pour les autres communes rurales. Elles sont majoritairement présentes le long de la route D703.

- Les bourgs ruraux composés du reste des communes de l'EPCI et qui comptent moins de 500 habitants. Ce réseau de petits bourgs ruraux maille le reste du territoire. Différents hameaux structurés ou dispersés complètent ce maillage.

Le territoire de la Communauté de Communes compte 5 sites inscrits dont le plus étendus est la Vallée de la Dordogne, et un site classé sur la Commune de Carlux, le château de Carlux. L'ardoise et la lauze (notamment présente sur la Commune de Saint-Geniès) sont des matériaux marqueurs du patrimoine du territoire.
Le territoire compte également plusieurs sites identifiés Natura 2000 : Coteaux calcaires de Borrèze, Coteaux calcaires de la Vallée de la Dordogne, La Dordogne, et à proximité du territoire de la Communauté de Communes les sites des Coteaux calcaires de Proissans, Saint-Nathalène et Saint-Vincent-la-Pauluel et Vallée des Beunes.
Sur le territoire se trouve le bassin versant de l'Enéa, petit cours d'eau qui prend sa source à Proissans, qui se jette dans la Dordogne et traverse 10 communes du Périgord Noir. Les 19 communes du territoire sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
Un seul site de baignade est déclaré sur le territoire intercommunal : la plage du Rocher de la Cave située sur la rivière Dordogne à Carsac-Aillac.

Il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir le commerce et l'économie. En ce sens et en raison de la structure du territoire, la thématique de la revitalisation des centres bourgs est essentielle. L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

Le projet de la commune de Saint-Julien-de-Lampon :

La commune dispose de plusieurs commerces de proximité et services. Elle souhaite maintenir ces commerces dans son centre-bourg.
Aujourd'hui la boulangerie (Miramont Yvon) et l'épicerie (L'épicerie de Marie) du village, qui se trouvent en face de l'Eglise, se trouvent dans des locaux trop exigus et plus adaptés à leur activité.
En ce sens, la commune souhaite relocaliser ses deux commerces, tout en les gardant en centre-bourg.
La commune a identifié un foncier en centre-bourg, à 50m des locaux actuels de la boulangerie et de l'épicerie, afin de les réimplanter.

La commune souhaite également proposer une nouvelle offre de logements, au profit des personnes âgées, qui aujourd'hui sont en demande. La commune a identifié un terrain constructible, planté de noyers, près du pôle médical, qui permettrait d'accueillir un programme de logements de plain-pied à destination notamment des personnes âgées.

La commune souhaite un appui de l'EPFNA sur les deux périmètres définit à la présente convention. L'ingénierie de l'EPFNA permettra de conseiller au mieux la commune et de l'appuyer dans la réalisation, selon le phasage définit, des projets de redynamisation du centre-bourg.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, **la commune** confie à l'établissement public foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, exercice du droit de préemption urbain sur délégation du titulaire du droit de préemption urbain, DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par **la commune** ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes du Pays de Fénélon rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-19-018 signée le 17 mai 2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 07 mars 2019 et du Bureau n°B-2019-28 de *l'EPFNA* du 12 mars 2019.

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes** et de **la commune**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **la Communauté de communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

Par conséquent, la présente convention régie les relations contractuelles entre **l'EPFNA** et **la communauté de communes** du Pays de Fénelon, à des fins d'interventions sur son territoire et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond à la parcelle AH n°48 (périmètre identifié en vert sur la carte).

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

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

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

Ce foncier correspond à un terrain constructible, planté de noyers, sur lequel **la commune** souhaiterait accueillir un programme de logements de plain-pied à destination notamment des personnes âgées. En effet, **la commune** a de nombreuses demandes de nouveaux habitants souhaitant s'installer.

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

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

Projet 1 : Parcelles AH n°77

Site :
Le site se compose d'une parcelle cadastrée section AH n°77, d'une contenance totale de 3 016m², classée en zone UA au PLU de **la commune**. **La commune** ne souhaite acquérir qu'une partie de cette parcelle, en front de rue accueillant un ancien garage automobile, actuellement vacant, et de son terrain attenant. Seul environ 860m² de cette parcelle ne sont concerné par l'acquisition de **l'EPFNA**.

Projet :
La commune a identifié ce terrain très bien situé, en cœur de bourg afin de voir s'y construire un local commercial afin d'y implanter l'épicerie et la boulangerie du village, actuellement locataires de biens vétustes en centre-bourg.

Ce projet nécessitera des études pré-opérationnelle afin d'analyser les couts de démolition du bâti existant, anciennement à usage de garage automobile, et de réalisation du projet communal souhaitait.

Également, des diagnostics seront nécessaires afin d'analyser les différentes pollutions présentes sur le site (cuves de carburant, amiante, etc…) et obtenir une estimation des couts de dépollution.

L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord **avec la commune** et dans la logique du projet d'ensemble.

Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération du titulaire de ce droit, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, **l'EPFNA** pourra mener avec **la commune** une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.
L'EPFNA sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **l'EPFNA** est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € H.T).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** est tenue de solder l'engagement de **l'EPFNA** et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, **l'EPFNA** étant assujetti, et diminué des éventuels produits d'exploitation perçus par **l'EPFNA**.

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

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Julien-de-Lampon,
représentée par son Maire,

Huguette VILLARD

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

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes
Du Pays de Fénelon
représentée par son Président,

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Patrick BONNEFON

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° en date du .

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 029

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Coux-et-Bigaroque-Mouzens (24) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 0 2 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 0 4 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 0 7 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADÈBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Coux-et-Bigaroque-Mouzens (24) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un commerce de centre-bourg dans une maison vacante

Contexte : Ce village de 1 225 habitants est issue de la fusion de trois communes au bord de la Dordogne dans le Périgord Noir. L'habitat y est donc très diffus entre les différents bourgs et hameaux, d'où la nécessité de renforcer la centralité du bourg de Coux.

Projet : La commune souhaite l'acquisition d'une maison d'habitation en cœur de bourg et de ses deux dépendances pour installer un multiservices rural dans la maison d'habitation, créer un logement à l'étage et louer les dépendances à des artisans. Du stationnement pourra être aussi créée dans la cour.

La cession du bien se fera au profit de la commune.

Durée : 3 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

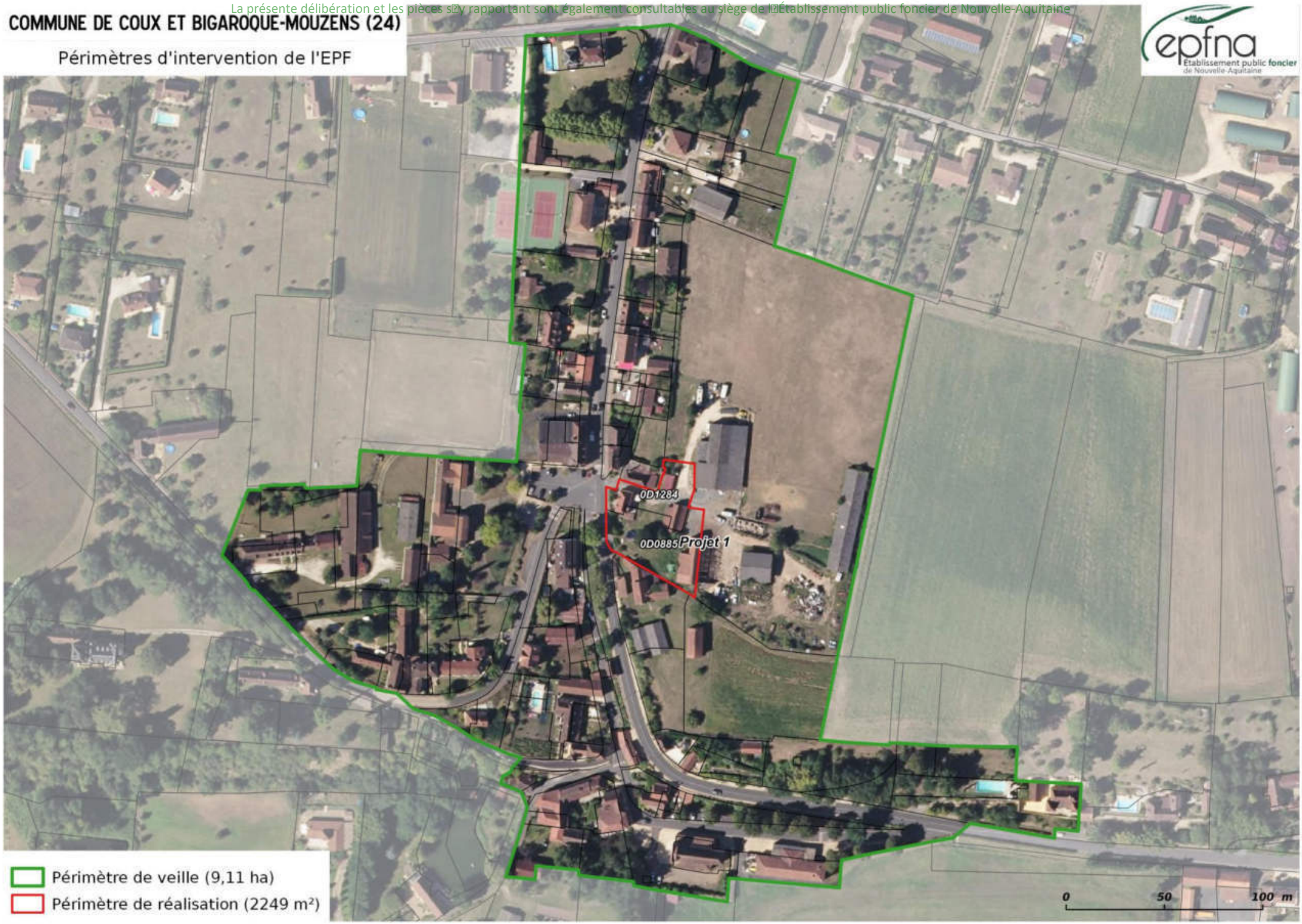
Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble du bourg de Coux

Périmètre de réalisation sur le bien objet du projet

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°24-21-0… POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE COUX ET BIGAROQUE-MOUZENS (24)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

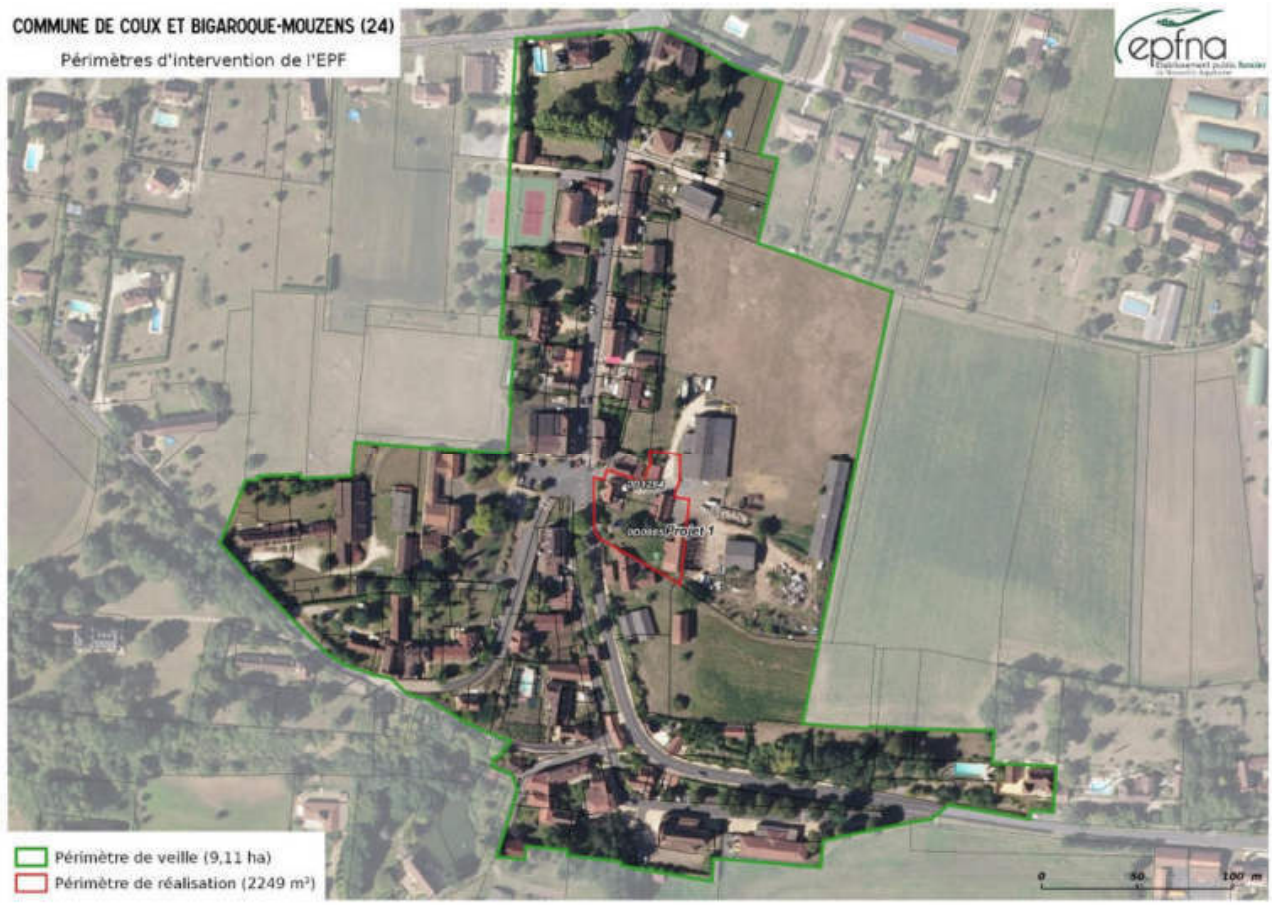
La Commune de Coux et Bigaroque-Mouzens, dont la mairie est située au 98 Le Bourg - 24220 Coux et Bigaroque-Mouzens représentée par son maire, **Monsieur Jean-Louis CHAZELAS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,
ci-après dénommée « **la Commune » ;**

d'une part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2020-23 en date du 20 février 2020,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Coux et Bigaroque-Mouzens

La Commune de Coux et Bigaroque-Mouzens est située au sud-est du Département de la Dordogne, dans l'arrondissement de Sarlat. Elle est le regroupement depuis le 1er janvier 2016 des deux communes limitrophes, Coux et Bigaroque et Mouzens. Avant cela, en 1825, les communes de Le Coux et de Bigaroque avaient déjà fusionné pour former Coux-et-Bigaroque. La commune nouvelle fait également partie des 20 communes composant la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède, dont le siège est à Saint-Cyprien. Elle bénéficie d'un cadre de vie privilégié avec le passage de La Dordogne qui longe la moitié du territoire communal par le sud.

Les anciennes communes de Coux et Bigaroque et Mouzens ont toutes les deux connu l'exode rural dans la première partie du XXe siècle. En effet, situées à plus de 50 kilomètres du chef-lieu de département, Périgueux, ainsi qu'à plus de 45 kilomètres du deuxième bassin d'emplois de la Dordogne, Bergerac, les communes ne bénéficient de la proximité de ces bassins de vie. Entre 1911 et 1926, Coux-et-Bigaroque a donc perdu 500 habitants. Au contraire, Mouzens a gagné 100 habitants entre 1906 et 1921 avant de diminuer de moitié dans les années qui ont suivi.
Depuis la fin des années 1990, le nombre d'habitants sur chaque commune s'est stabilisé et désormais la démographie de la Commune nouvelle s'élève à 1225 habitants, chiffre en augmentation constante.
Malgré son relatif isolement en dehors des grands axes de communication et à l'écart des agglomérations, la Commune a tout de même su rester attractive et susciter l'engouement de nouvelles populations, en grande partie grâce au tourisme et l'installation progressive de résidents secondaires.

Cette croissance démographique s'explique par la présence de nombreux commerces et services sur le territoire communal, qui permettent à la Commune de vivre par ses propres moyens et de satisfaire aux besoins de sa

population. En effet, Coux et Bigaroque-Mouzens étant située à près de 25 kilomètres du bassin de vie le plus proche, Sarlat-la-Canéda, il était nécessaire de pouvoir assurer la pérennité des habitants. Ainsi, la Commune dispose à ce jour de plusieurs commerces et services tels qu'une école (qui accueille les élèves du CE2 au CM2), un bar-tabac, une boulangerie, une cave à vins, un coiffeur, un magasin de producteurs, plusieurs tables d'hôtes et de nombreuses résidences de tourisme. Les activités dominantes sur la commune sont d'ailleurs la construction, l'agriculture et le commerce, pour un total de 120 établissements.

Le cadre de vie préservé de Coux et Bigaroque-Mouzens en bordure de Dordogne et le coût raisonnable des terrains participent de l'augmentation de la population. En effet, depuis 1968, le nombre de résidences secondaires a quasiment doublé et représente aujourd'hui près de 35% des logements présents sur le territoire communal. D'ailleurs la Commune n'est pas impactée par le phénomène de vacance, avec moins de 6% de son parc de logement qui est inoccupé actuellement. Cela s'explique par le fait que la commune s'est développée assez récemment, plus de la moitié du parc de logements a été construit à partir des années 1970 et 35% des habitations datent d'après 1990. Ainsi, les logements sont en grande majorité récents et offrent une qualité de vie supplémentaire pour les nouveaux venus.

Néanmoins, on constate que la population communale demeure relativement vieillissante. Par exemple, entre 2007 et 2017, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans est passé de 30 à près de 40% de la population contre une diminution progressive des ménages actifs âgés de 30 à 45 ans. La Commune de Coux et Bigaroque-Mouzens doit donc se renouveler en encourageant l'installation de jeunes ménages et en étoffant son offre en services et commerces.

Pour remédier au vieillissement de sa population et accroitre l'offre commerciale de la Commune, la municipalité souhaite acquérir plusieurs fonciers actuellement en vente, pour redynamiser son centre-bourg et favoriser l'arrivée d'actifs.

Le projet de la Commune :

La Commune de Coux et Bigaroque-Mouzens a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de redynamisation de son centre-bourg grâce à l'implantation d'un nouveau commerce avec logement à l'étage.

En effet la municipalité souhaite engager l'acquisition d'un ensemble immobilier situé sur une parcelle de 2000m2 pour implanter une nouvelle activité commerciale et accroître l'offre en logement, tout en aménageant un espace public pour accueillir des places de stationnement, celles existantes étant insuffisantes pour les commerces et services publics déjà installés.

Ce foncier est extrêmement bien situé, en plein coeur du bourg, à proximité immédiate de l'école et des services publics ainsi que plusieurs commerces.

L'EPF accompagnera la Commune de Coux et Bigaroque-Mouzens dans la réalisation de ce projet en menant les négociations et l'acquisition de cette propriété située dans le périmètre de réalisation. Une fois le foncier maitrisé, l'EPF pourra mener les travaux de démolitions partielles à entreprendre de manière à laisser un foncier à aménager ou à réhabiliter, pour la réalisation du projet.

L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA 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.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la commune de Coux et Bigaroque-Mouzens confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Coux et Bigaroque-Mouzens (en vert sur la carte).

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

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre au cas par cas.

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

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

- **Projet 1 : Ensemble immobilier – Le Bourg COUX ET BIGAROQUE**

Site : Parcelles cadastrées section D n°885, 1284 (pour partie) et 1283 (pour partie - bâtiment A)
La propriété se situe au coeur du centre-bourg de l'ancienne commune de Coux-et-Bigaroque, sur l'axe principal de la Commune. Elle est située dans un périmètre qui comprend une école, un magasin de producteurs, une boulangerie, la Poste et un marchand de vins.
Il s'agit d'un ensemble immobilier qui est en vente et se compose d'une maison datant des années 1850, 2 bâtiments agricoles et 2000m2 de terrain.

Projet : La commune de Coux et Bigaroque-Mouzens, souhaite implanter un commerce sur ce foncier stratégique en plein centre du bourg et créer des places de stationnement pour ce nouveau commerce ainsi que les activités alentours. A l'étage sera réalisé un logement pour pouvoir accueillir un jeune ménage.

L'EPFNA est donc sollicité pour négocier et acheter ce bien afin de le rétrocéder par la suite à la Commune pour réaliser l'opération et mettre en gérance le lieu.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.
En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

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

La Commune de Coux et Bigaroque-Mouzens représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Jean-Louis CHAZELAS	**Sylvain BRILLET**

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/…….. en date du …….

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 030

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Ferme (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Ferme (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Ferme (33) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre bourg par la réalisation d'un projet mixte en réhabilitation alliant logements, commerces et associations.

Contexte : La commune se trouve dans l'Entre-deux-Mers, à 63 km à l'est-sud-est de Bordeaux, , à 34 km à l'est-nord-est de Langon, chef-lieu d'arrondissement et à 7,5 km au sud-sud-ouest de Pellegrue, chef-lieu de canton. La commune compte 322 habitants .

Projet : La commune souhaite l'intervention de l'EPF pour l'appuyer dans la réhabilitation de bâtis de son centre-bourg afin de :

- créer plusieurs locaux commerciaux et associatifs dans l'ancien chai (plusieurs commerçants et associations sont d'ores et déjà très intéressés)
- créer un logement communal à l'étage de la maison.
- déplacer la mairie au rez-de-chaussée de la maison d'habitions
- construire un espace de vie public au centre de ce site.

L'EPFNA réalisera avant acquisition une étude pré-opérationnelle afin d'identifier les potentiels freins financiers et techniques à la bonne réalisation de ce projet et déterminer sa viabilité, et associera dès le départ Gironde Ressource pour appuyer la commune

Durée : 4 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'étude intégrant 2 parcelles cadastrales pour une superficie totale de 3 260 m² composé d'un immeuble vacant, d'un ancien chai plus en activité depuis plusieurs années et d'une grande superficie de terrain d'agrément.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

LA COMMUNE DE SAINT-FERME

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21-

RELATIVE À LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE SAINT-FERME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Saint-Ferme, dont le siège est situé – 4 le Bourg– 33580 Saint-Ferme- représentée par son maire, **Madame Marie-France DALLA-LONGA**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 20 février 2021.

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

d'une part,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération bureau n°B-2020-093 du 24 novembre 2020.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Ferme

La commune de Saint-Ferme se trouve dans l'Entre-deux-Mers, à 63 km à l'est-sud-est de Bordeaux, à 34 km à l'est-nord-est de Langon, chef-lieu d'arrondissement et à 7,5 km au sud-sud-ouest de Pellegrue, ancien chef-lieu de canton. Les communes limitrophes en sont Pellegrue au nord-est, Dieulivol au sud-est, Le Puy au sud, Rimons au sud-ouest, Cazaugitat au nord-ouest et Auriolles au nord-nord-ouest. Les principales voies de communication routière, toutes traversant le bourg, sont la route départementale D16 mène vers le nord à Pellegrue en direction de Sainte-Foy-la-Grande et vers le sud au Puy et Monségur en direction de La Réole et Marmande, la route départementale D127 qui mène vers le nord-ouest à Cazaugitat et vers l'ouest en direction de Sainte-Colombe-de-Duras et la route départementale D139 qui mène vers l'ouest-sud-ouest à Castelmoron-d'Albret et à Sauveterre-de-Guyenne. L'accès à l'autoroute A62 (Bordeaux-Toulouse) le plus proche est celui de La Réole qui se situe à 26 km vers le sud-sud-est. L'accès de Bazas à l'autoroute A65 (Langon-Pau) se situe à 44 km vers le sud-sud-ouest. La gare SNCF la plus proche est celle de La Réole.

Pour une localité de cette envergure, le patrimoine des Saint-Fermois y est assez remarquable puisque la commune recense une église abbatiale construite au 12eme siècle et son abbaye construite au 6eme siècle, classées toutes les deux à l'Inventaire des Monuments Historiques respectivement en 1886 et 1990. L'ensemble du centre-bourg de la commune est ainsi situé en site patrimonial remarquable. La commune va d'ailleurs très prochainement intégrer le « Pays d'Art et Histoire » alors que La Réole a obtenu le label « Ville d'Art et d'Histoire ».

En 2018, la population Saint-Fermoise est de 344 habitants. Celle-ci connaît une baisse constante depuis la fin de la seconde guerre mondiale ou elle comptait plus de 600 habitants. Néanmoins elle connaît une stabilisation de sa démographie depuis les années 2000 vacillant autour des 350 habitants (source INSEE). La population de Saint-Ferme subit un vieillissement de sa population depuis les années 2000.

Également, on peut constater une faible densité de population de 17 habitants/km² contre 161 pour le département de la Gironde.

Le parc de logement de Saint-Ferme est en constante augmentation depuis les années 1960. La part des résidences principales est inférieure à la moyenne départementale en 2017 (76,1% contre 84,9% pour le département). Les résidences secondaires ou occasionnelles représentent 14,9% du parc de logements de la commune.

La part de logement vacants sur la commune s'élève à 9% en 2017 contre 10,7% en 2007 (passant de 21 à 18 logements vacants). Ces chiffres loin d'être alarmants, démontrent néanmoins que le parc de logement considéré comme ancien sur la commune n'est plus adapté aux besoins de ménages ayant la volonté de s'installer sur des communes situées proches de pôle d'emploi, des services et des commerces.

La commune a peu de possibilité en termes d'urbanisme et le SCOT interdit toute future construction à l'extérieur du bourg. Les agriculteurs ne peuvent pas bâtir de maison. Ils doivent restaurer l'existant ce qui ne convient plus aux nouvelles générations.

La commune recense fin 2019 23 établissements notamment dans le secteur agricole (ferme BIO, élevage…). De 2007 à 2017 le nombre d'emploi est passé de 90 à 128 dans la zone.

La commune a une problématique d'accès à son bourg. En effet la rue anciennement la plus commerçante de l'époque ne peut plus accueillir de commerces par son étroitesse et l'absence de trottoir. L'ensemble des

commerces anciennement présents sont tous fermés. C'est l'une des raisons principales qui pousse la commune de Saint Ferme à engager une réflexion sur la redynamisation de son centre-bourg.

Le Projet de la commune

Qu'il s'agisse d'accueillir de nouveaux habitants ou de lutter contre la désertification, de valoriser leurs richesses naturelles et leur patrimoine bâti ou tout simplement leur atout, les communes du territoire partagent le souci de mieux organiser et maîtriser leur développement.

A ce titre un PLUi est en cours d'élaboration et devrait être approuvé courant 2021. Actuellement la commune est sous Règlement National d'Urbanisme.

La Commune de Saint-Ferme a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA une opération de revalorisation de son centre-bourg.

Consciente du vieillissement de sa population et à l'instar de la plupart des communes voisines, la commune de Saint Ferme souhaite réaliser une opération mixte alliant logements, commerces/association et un espace de partage public (parc et bureau de la nouvelle mairie).

Ce projet permettrait d'une part à la commune de disposer d'un espace convivial et festif pour la période estivale et de redynamiser le bourg par la présence commerces/associations sur un ancien chai, ainsi que des logements adaptés à la population désireuse de s'installer sur la commune.

La Collectivité souhaite poursuivre son travail de réflexion autour de la perte totale de dynamisme de son centre-bourg. A côté de la perte des commerces, l'abbaye n'est pas mise en valeur. Il y a une très faible activité touristique, activité qui ne peut se développer justement avec la disparition progressive des commerces et la difficulté de proposer des locaux dans la rue principale qui est devenue impraticable pour le piéton. Le but étant à la fois d'embellir le bâti ancien par la reconquête de logements vacants et d'aménager un espace convivial pour inciter de nouveaux ménages à s'installer dans sur la commune, et également à attirer de nouvelles activités au sein de la commune. La commune porte une réelle réflexion sur la centralisation du développement de son bourg à travers ce projet.

La commune souhaite donc étudier les potentiels fonciers présents et disponible sur sa commune pour créer ce nouvel espace de partage. Elle a d'ores et déjà repéré un site en plein cœur de bourg sur lequel elle souhaite que soit étudié la faisabilité technique et financier d'un tel projet.

En ce sens, elle souhaite mobiliser l'EPFNA a travers la réalisation de cette étude de préfaisabilité, dés la rédaction du cahier des charges jusqu'à la restitution du livrable.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA, 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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

2.1 Un périmètre d'étude lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles.

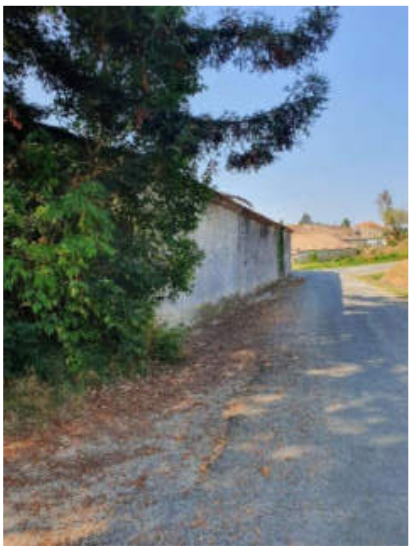
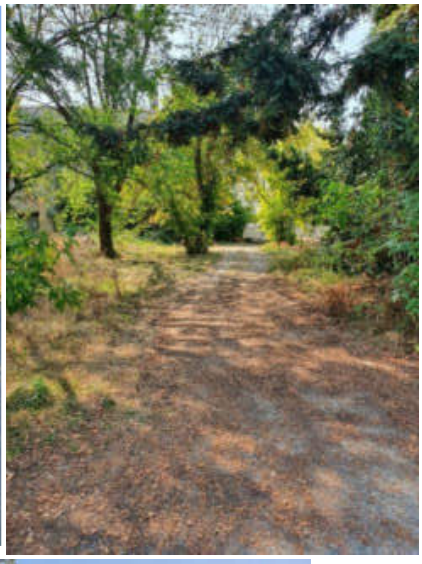
Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité.

Site :
Le site identifié est constitué de 2 parcelles cadastrales référencées Section AB n°97 et 98 pour une superficie cadastrale de 3 260 m² sises » Lieu dit Le Bourg ».
Le site dispose d'une maison d'habitation vacante en front de rue et d'un ancien chai sur terrain traversant qui est en partie arboré. Ce chai n'est plus en activité depuis plusieurs années. Une pollution résiduelle est potentiellement présente et devra être diagnostiqué avant de lancer les démarches de préfaisabilité.

Projet : La Commune de Saint-Ferme consciente des problématiques de vieillissement de sa population, et de la perte de dynamisme de son territoire souhaite engager avec l'EPFNA une réflexion sur la stratégie à adopter pour redynamiser le centre-bourg à travers la réalisation d'un projet mixte en plein cœur de bourg.
Le projet est de réaliser une opération mixte alliant logements, commerces/association et un espace de partage public (parc et bureau de la nouvelle mairie) pour créer un espace festif et convivial pour la période estival.

En ce sens l'EPFNA, en partenariat avec la Commune, les services de l'Etat (DDT), le Département de la Gironde, Gironde Ressource, l'ABF, pourront lancer une étude pour comprendre les modes de consommation des habitants, les modes de déplacements, les besoins tant au niveau des services que du logement. Cette étude permettra de définir une stratégie et ainsi de mettre en lumière un projet pour redynamiser le centre-bourg de la Commune.
Cette étude permettra également de considérer la faisabilité technique et financier du projet qui aura été retenu en amont avant de débuter toute acquisition.

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 **50 000 € (CINQUANTE MILLE EUROS).**

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **4 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Ferme représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Marie-France DALLA-LONGA	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n°2021/ en date du …….

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 031

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

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ville entre la commune de Saint-Loubès (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

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

Objet : Redynamisation du centre bourg à travers la production de logements et l'implantation de commerces

Contexte : Commune de 9770 habitants située au contact de la Métropole Bordelaise, Saint-Loubès a triplé sa population depuis le début des années 70. Cette croissance s'est essentiellement structurée autour de programmes de lotissements, puis de produits d'investissements locatifs. Ce territoire très subit une une tension forte sur le marché du logement, d'autant plus qu'elle possède une dynamique propre de création d'emplois avec la présence d'une zone d'activité économique en développement. Or le développement de la commune se fait par un fragile équilibre entre divisions parcellaires successives et programmes peu structurés.

Projet : La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, souhaite engager une révision de son PLU en vue de limiter le recours aux extensions urbaines, de maîtriser le phénomène de division parcellaire et de structurer son centre ville.

Elle sollicite dans un premier temps, l'EPFNA pour l'accompagner dans la révision du PLU par la réalisation d'une étude de plan guide, visant à identifier les fonciers potentiellement mutables, puis pour l'aider à élaborer une stratégie d'intervention en vue de l'implantation de programmes de logements et commerces, en densification, récupération de logements vacants et structuration du centre ville. Suite à cette phase d'études, des périmètres de réalisation pourront être inclus par avenant à la convention en périmètre de réalisation en proposant une programmation, un bilan financier, un montage opérationnel et un phasage de sortie.

Durée : 3 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur le centre ville

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Saint-Loubès

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-21- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LOUBES (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Loubès, dont le siège est situé 23 place de l'hôtel de Ville - 33450 SAINT-LOUBES - représentée par **Madame Emmanuelle FAVRE**, son Maire, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la commune »**

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau ……. en date du 25 février 2021,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Loubès

Située au nord-est de la métropole bordelaise, elle fait partie de la Communauté de communes du Secteur de Saint Loubès dont elle est la commune la plus peuplée.
La principale voie de communication routière traversant le territoire communal est la route départementale D242 qui traverse la ville et mène, vers l'ouest, en direction d'Ambarès-et-Lagrave, à l'accès n°42 de l'autoroute A10. La commune abrite aussi une gare SNCF sur la ligne de Coutras à Bordeaux du TER Nouvelle-Aquitaine, sur l'axe de la ligne de Paris à Bordeaux.

Sa situation géographique au contact de la métropole bordelaise, l'ouverture de la rocade (notamment via le Pont d'Aquitaine en 67) et les possibilités d'accéder à un foncier moins onéreux et abondant, ont permis de développer sa population. Ainsi, la commune a triplé sa population depuis la fin des années 60 pour atteindre 9 770 habitants en 2018. En raison du desserrement de la métropole bordelaise et de l'attractivité du territoire, la structure de la population est marquée par les vagues d'arrivées continues. La commune continue aujourd'hui d'attirer une population de primo et secundo accédant composée de ménages actifs (77,8% de sa population) avec enfants (34% de sa population).
Cependant, Saint-Loubès, ne constitue plus uniquement un lieu d'accueil des populations en provenance de la Métropole bordelaise, elle possède sa propre dynamique, notamment grâce à la présence d'une zone d'activité économique moderne et performante autour de quelques pôles thématiques : agroalimentaires, pharmacie, électronique, matériaux, transport et emballage, et au développement de ses services (2 écoles maternelles, 2 écoles primaires, et 1 collège).
Le territoire est d'ailleurs marqué par cette dynamique avec une sphère productive plus importante (60,3%) que la sphère présentielle (39,7%). L'activité agricole est en outre encore très présente avec près d'un tiers de la surface communale dédiée à l'agriculture et à la viticulture (Appellation Bordeaux Supérieur) .

La composition du parc de logements et sa dynamique sont marquées par l'attractivité du territoire et la tension existante sur le marché immobilier. Avec 2,5 personnes par ménages le parc est essentiellement composé de logements de 4 pièces ou plus (77,5 %) et construit après 1970 (76% du parc).
Accompagnant la dynamique démographique, le nombre de résidences principales a lui aussi triplé depuis 1968 pour atteindre 3993 logements. Cependant cette hausse continue est aussi marquée par la croissance des logements vacants (+ 100 depuis 1999). Cette vacance, même si elle reste à un taux faible (4,9%) est un facteur à surveiller.
En raison de la tension sur le marché du logement accompagné par la sortie de programmes d'investissement locatifs la structure d'occupation du parc de logements est en train de se modifier. Le taux de locataire est passé de 26% en 2007 à plus de 31% aujourd'hui.

Par ailleurs, la commune entre dans le champ d'application de la loi SRU. Elle compte 438 logements sociaux, soit un taux de logements sociaux de 11,99%, mais est engagée dans une dynamique de production. L'objectif triennal fixé pour la dernière période à XX logements a été atteint avec XX logements produits

Le projet de la commune de Saint-Loubès :

Consciente de la tension qui règne actuellement sur le marché immobilier local et la rareté du foncier immédiatement mobilisable pour permettre la sortie de nouveaux programmes de logements, notamment sociaux, la commune dans le cadre de la révision de son PLU, s'est engagée dans une réflexion autour de la résorption du déficit de logements sociaux et de la création d'une centralité.
Cette révision permettra d'insérer les objectifs suivants :

- L'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ;

- La maîtrise de la croissance démographique ;
- Une consommation mesurée et justifiée des terres agricoles, forestières et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes ;
- Un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement ;
- Une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

En ce sens, la commune souhaite agir sur la redynamisation de son tissu commercial local et de son habitat par la réhabilitation d'ilots ou bâtiments dégradés, et la densification des dents creuses. Tout cela en maitrisant la densification de son centre-ville.
Également la commune souhaite engager un travail sur le phénomène de divisions parcellaires qui apparait problématique, notamment au regard de l'augmentation du nombre de résidences principales, qui impacte à la hausse la proportion de logements locatifs sociaux à produire, tandis que la commune s'évertue à réduire le déficit, et qui en s'opérant de manière non maîtrisée, suscite un ensemble de problèmes urbains : perte d'intimité entre les jardins, pression sur les réseaux, les équipements, etc.

En ce sens, la commune souhaite une intervention de l'EPFNA afin de l'assister dans sa réflexion et la mise en place d'une stratégie d'intervention, pour aboutir à une intervention opérationnelle structurée sur les volets commerces et habitat.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes communes, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études**, **acquisition, gestion, cession, ...)** visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Ce périmètre correspond au secteur de la zone « Centre-Bourg » et de certains fonciers spécifiques (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la commune. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la commune et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Les acquisitions et les projets ont vocation à être précisés par avenants. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA au cas par cas sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la commune. Cette étude permettra d'accompagner la commune dans sa réflexion sur la redynamisation commerciale de son centre-bourg.

Au sein de ce périmètre et en vue de poursuivre la redynamisation du centre-bourg, l'EPFNA pourra réaliser une étude de plan guide de valorisation des fonciers. Cette étude visera plusieurs objectifs :

- Identifier les fonciers d'interventions potentiels en centre-bourg pour permettre l'implantation de logements et de commerces et/ou services de proximité
- Cibler et proposer les ilots d'intervention
- Définir sur la base de la volonté des élus et du marché local les commerces et logements pouvant être implantés en centre-bourg

Cet objectif de redynamisation nécessitant une intervention transversale et ciblant l'ensemble de la commune, l'EPFNA intégrera aussi les fonciers appartenant déjà à la commune qui pourraient être les sièges d'opérations futures. Ce plan guide proposera alors des orientations visant à identifier, définir et localiser les interventions foncières nécessaires à la redynamisation du centre-bourg. Cette analyse sera accompagnée de bilans financiers permettant de guider l'intervention foncière et de vérifier la réalité économique des opérations et programmes proposés au regard du marché local.

Une fois l'étude finalisée et validée par la commune, un avenant à la convention pourra intégrer des fonciers en périmètre de réalisation.

La commune entend ainsi agir de manière opérationnelle sur le volet habitat et commerces :
- La partie à proximité immédiate des avenues Pasteur et de la République (axe traversant d'Est en Ouest le centre de la commune) supporterai des opérations de redynamisation des locaux commerciaux (ces opérations pouvant être mixtes en combinant de la réhabilitation de logements aux étages).
- Le reste de la zone comprenant quant à lui des "dents creuses" et opérations de démolition-reconstruction, pourrait accueillir des projets d'aménagement global plus particulièrement axés sur l'habitat.

Les fonciers identifiés spécifiquement en veille feront l'objet de futures Orientations d'Aménagement Programmées dans la révision du PLU de la commune, et pourront être intégré en périmètre de réalisation dans une ou plusieurs conventions en identifiant un programme, un bilan financier, un montage opérationnel ainsi qu'un phasage.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **HUIT CENT MILLE EUROS (800 000 € HT).**

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

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

ARTICLE 4. – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **3 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La commune de Saint-Loubès, représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son directeur général,
Emmanuelle FAVRE	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. François MAGNIEN n° 2021/……. en date du ……..

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 032

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

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil **d'administration, le** 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

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

Objet : Implantation d'un programme de logements, notamment sociaux, et de services/commerces de proximités

Contexte : Beychac-et-Cailleau est aux portes de l'agglomération bordelaise, elle se trouve à 16 km de Libourne et 21 km de Bordeaux. La commune n'a que 2,9 % de logements vacants et ne dispose que d'un seul commerce, de dépannage alimentaire et restauration le midi.

Projet : La commune s'est engagée dans un projet d'aménagement global du bourg, afin d'envisager la sécurisation du bourg du fait du rétrécissement de la route qui le traverse (route de l'Ourme), l'embellissement et la végétalisation du centre. Dans ce cadre de redynamisation la commune souhaite également travailler sur l'aspect du commerce et du logement.

La commune souhaite développer son offre de services, et pour ce faire a identifié un foncier en cœur de bourg, qui serait une opportunité de créer un local commercial. Ce bien se trouve en face du seul commerce de la commune.

Ce foncier qui dispose d'un jardin attenant qui pourrait accueillir un programme de logements sociaux.

La commune souhaite un appui de l'EPFNA pour la conseiller au mieux et l'appuyer dans la réalisation, selon le phasage défini, des projets d'aménagement du centre-bourg.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur deux parcelles d'une superficie de 1 188 m², en plein cœur de bourg, en face du seul commerce de la commune. Ces parcelles se trouvent en zone Ua au PLU de la commune. Ces parcelles accueillent une maison d'habitation vacante de 187 m² et son jardin attenant.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-21-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de **Beychac-et-Cailleau** dont la Mairie est située 1, route de la Mairie - 33750 BEYCHAC ET CAILLEAU, représentée par son maire, **Monsieur Philippe GARRIGUE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020- ……,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

PRÉAMBULE

La commune de Beychac-et-Cailleau

La commune se trouve dans l'entre-deux-mers, entre Bordeaux et Libourne Beychac-et-Caillau, dans le nord de l'aire urbaine de Bordeaux et dans son unité urbaine. La commune était historiquement composée de deux bourgs : Beychac-et-Cailleau.
Beychac-et-Caillau fait partie de la Communauté de communes du Secteur de Saint-Loubès, qui compte 6 communes, dont Beychac-et-Cailleau est la moins peuplée.

Beychac-et-Cailleau est aux portes de l'agglomération bordelaise, elle se trouve à 16km de Libourne et 21km de Bordeaux. Elle est divisée Nord/Sud par la RN n°89, qui offre trois sorties pour rejoindre la commune (sortie 5 : Beychac, sortie 6 : Cailleau, sortie 7 : Cailleau/Vayres). Deux lignes de bus desservent également la commune (TranGironde).

Depuis les années 30 la population de la commune n'a cessé d'augmenter. En 2018, la commune comptait 2 268 habitants, en augmentation de 6,98 % par rapport à 2013. La tranche des 60ans et plus représente 25,3% de la population, les 45-59ans représentent 21,5%, les 30-44ans représentent 19,6%.
La commune compte 880 ménages, dont 36% sont des couples avec enfants, et 35% des couples sans enfants. La plupart de ces ménages comprennent des personnes à la retraite (33%), suivi par les ménages dont les personnes ont des catégories socioprofessionnelles dans les domaines des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers (16% chaque domaine).

La commune compte 920 logements, dont 96% sont des maisons, et 95,7% sont des résidences principales. Dans ces résidences principales 87% sont des logements de 4 pièces ou plus. Les personnes habitants dans leur résidence principale en sont à 80,8% propriétaires.
La commune a connu un pic de construction de logements entre les années 70 et 90.
La commune n'a que 2,9% de logements vacants.

Au 31 décembre 2018 la commune comptait 288 établissements, dont 54% se trouvent dans le domaine du Commerce, transports, services divers, 20,7% dans le domaine de la construction, 15,3% dans le domaine de l'industrie, 6% dans le domaine de l'agriculture, la sylviculture, la pêche, et 4% dans le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale.
La sphère productive représente naturellement 58%.

La production viticole représente un des éléments de valorisation incontestables du territoire de la commune. L'implantation du Syndicat Viticole des bordeaux et bordeaux-supérieur (Planète Bordeaux) en 1979 participe également à cette valorisation.

La commune compte 77,8% d'actifs, dont 79% travaillent sur une commune voisine.

Le Projet de la commune de Beychac-et-Cailleau

Située à 20km de Bordeaux (30min en voiture) la commune est attractive. Elle fait face depuis quelques années à une arrivée importante de nouveaux habitants, pour lesquels elle se doit d'offrir une offre de services de proximité et de logements adéquate.

En ce sens, la commune s'est engagée dans un projet d'aménagement global du bourg, afin d'envisager la sécurisation du bourg du fait du rétrécissement de la route qui le traverse (route de l'Ourme),

l'embellissement et la végétalisation du centre. Dans ce cadre de redynamisation la commune souhaite également travailler sur l'aspect du commerce et du logements.

La commune ne compte qu'un seul commerce, de dépannage alimentaire et restauration le midi. En ce sens, elle souhaite développer son offre de services, et pour ce faire a identifié un foncier en cœur de bourg, qui serait une opportunité de créer un local commercial. Ce bien se trouve en face du seul commerce de la commune. Ce foncier qui dispose d'un jardin attenant qui pourrait accueillir un programme de logements à loyers modérés.

En ce sens, la commune souhaite agir sur la redynamisation de son tissu commercial local par la réhabilitation d'ilots ou bâtiments dégradés. Tout cela en maitrisant la densification de son centre-ville.

La commune souhaite une intervention de l'EPFNA afin de l'assister dans sa réflexion et la mise en place d'une stratégie d'intervention, pour aboutir à une intervention opérationnelle structurée sur le volet du commerce local.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de **l'EPFNA** sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Parcelles G n°373-393 » (en vert sur la carte).

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

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

- **Projet n°1 : Parcelles G n°373-393**

Site :
Le site se compose de deux parcelles G n°373 (1 101m²) – 393 (87m²), d'une superficie de 1 188m². Ces parcelles se trouvent en zone Ua au PLU de **la commune**. Ces parcelles accueillent une maison d'habitation vacante de 187m² et son jardin attenant.

Projet : **La commune** qui ne dispose qu'un seul commerce, de dépannage alimentaire et restauration le midi. Souhaitant développer son offre de services, **la commune** a retenu ce bien actuellement en vente, qui serait une opportunité de créer un local commercial. Il se trouve en face du seul commerce de **la commune**.

La commune souhaite également intervenir sur son offre de logements en centre-bourg. En ce sens, le jardin attenant au bâti existant pourrait accueillir un programme de logements à loyers modérés.

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

L'EPFNA préemptera avec l'accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.
Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre.

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **500 000 € (CINQ CENT MILLE EUROS).**

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Beychac-et-Cailleau représentée par son Maire,	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Philippe GARRIGUE	**Sylvain BRILLET**

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/..... en date du .....

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 033

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Andiran, Albret Communauté (47) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Andiran, Albret Communauté (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Andiran, Albret Communauté (47) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un service de proximité en centre-bourg, en réhabilitation d'un bâti vacant

Contexte : La commune d'Andiran est une petite commune rurale située dans le Pays de l'Albret. Elle observe une hausse de 4 % de sa population entre 2013 et 2018, dont elle entend profiter.

Projet : La commune souhaite amplifier son image de localité où il fait bon vivre, où le lien social revêt de l'importance. A ce titre elle envisage de trouver un lieu permettant de symboliser cet aspect fédérateur, qui pourrait se matérialiser par la création d'un café-bar-restaurant.

Durée : 4 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : Maison d'habitation sise 1 rue du chemin de ronde, en face de l'école

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

LOGO DE LA COMMUNE

CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-21-….
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'ANDIRAN

ALBRET COMMUNAUTE (47)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune d'Andiran, dont le siège est situé Le Bourg – 47170 ANDIRAN - représentée par **Monsieur Lionel LABARTHE,** son Maire, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la commune »**

d'une part,

ALBRET Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Centre Haussman, 10 Place Aristide Briand– 47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI,** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du **…….**

Ci-après dénommée « La Collectivité » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-…….. en date du 2021,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Commune d'Andiran

La commune d'Andiran est une petite commune rurale située dans le Pays de l'Albret, dans le Lot-et-Garonne. Elle est localisée à une trentaine de kilomètres d'Agen, chef-lieu de département et se situe à moins de 20 minutes des départements des Landes et du Gers.
Pouvant être perçue comme l'une porte d'entrée au territoire de l'Albret lorsque l'on arrive de l'extérieur, Andiran se trouve à 3 kilomètres au sud-ouest de Nérac, et est donc membre d'Albret communauté.

La commune est visitée annuellement, du fait de son patrimoine bâti et naturel. Sont en effet présents sur son territoire :

- Vestiges romains (Restes de voie romaine près du village, église),
- divers châteaux : château d'Andiran (possédé par Stéphane Abrial, haute personnalité militaire française encore en exercice) ; Hordosse, Hourton
- Autres édifices de caractère : maisons du XVI^{e} siècle dans le bourg, pont de Taussède

La population communale d'Andiran connait une évolution quasi nulle depuis plusieurs années. En effet, cette dernière a diminué assez significativement au sortir de la Guerre jusqu'au début des années 1990, puisque son nombre d'habitants est passé de plus de 350 en 1950, à environ 220 (soit une chute de 40%).
Depuis, cette dernière stagne autour de ce chiffre avec de petites variations à la baisse ou à la hausse entre chaque recensement. Cependant, elle observe une hausse de 4% sur la période 2013-2018.

Le parc de logements d'Andiran est composé de près de 75% de résidences principales en 2012. La part des résidences secondaires (12,6%) est supérieure à la moyenne de l'Albret en 2012 (10%) et augmente considérablement entre 2012 et 2017, avec près de 20% de résidences de ce type. La vacance est quant à elle en diminution entre les 2 recensements, passant de 12,6% à 9,6%. Le nombre est passé de16 à 13, témoignant d'une action pour résorber cette dernière, mais également de l'attractivité du territoire. Cette diminution de la vacance (en nombre et en pourcentage) conjuguée à l'augmentation du nombre de résidences secondaires, témoignent de l'attractivité de la commune ces dernières années. 9 habitations principales sur 10 des logements sont des maisons d'habitation de 4 pièces ou plus. Les personnes venant habiter à Andiran sont donc à la recherche d'espace, dans une commune rurale située à proximité de pôles vecteurs d'emplois comme Nérac, et à une distance raisonnable d'Agen.

Plus de 50% du parc a été construit avant 1920, ce qui explique le cachet historique de la commune et l'attrait pour des visiteurs. Mais également, cela pourrait amener l'action d'investisseurs privés (propriétaires) sur ces bâtisses anciennes pour des personnes arrivant de l'extérieur, pour de l'action en réhabilitation, dans une recherche de maintien du patrimoine local.

Au niveau économique, la commune est bercée par deux bassins d'emplois, Agen et Nérac. En effet, 75% des actifs travaillent en dehors de la commune de résidence. Le nombre d'emplois dans la zone a doublé entre 2007 et 2017, ce qui peut s'apparenter à une dynamique territoriale, mais aussi au fait que les personnes s'installant à Andiran sont des actifs en recherche de davantage d'espace en campagne. Le chômage sur la commune est inférieur à 10%, principalement parmi les 15-24 ans, un taux deux fois moins élevé que dans le reste d'Albret communauté et que celui constaté à l'échelle du Lot-et-Garonne.

Le projet de la commune :

La commune d'Andiran, située à proximité immédiate de Nérac, et des emplois qu'elle peut pourvoir, et à proximité relative d'Agen, souhaite bénéficier son attractivité actuelle, pour accueillir de nouvelles personnes sur son territoire dans un futur proche.

Imbriquée entre Mézin et Nérac, Andiran est identifiée dans le secteur sud-ouest dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Albret. Mézin étant un pôle de centralité à renforcer dans le document et Nérac la centralité, le développement communal doit être pensé de manière raisonnée et raisonnable. En effet, la commune est vue dans le document comme un village.

Cependant, le document vise la remobilisation de logements vacants sur le territoire d'Albret communauté, ainsi que le développement de commerces de proximité.
L'objectif est bien de maintenir et de renforcer en priorité le commerce de centre bourg et de centre de villages, afin de faciliter la proximité habitat-commerces pour les habitants.
Par ailleurs, des opérations de rénovation urbaine des centre-bourgs pourront être engagées en vue de :

- réaménager les immeubles anciens pour faciliter la réinstallation de commerces

La commune envisage de proposer de nouveaux services en centre-bourg, afin de faciliter l'arrivée de nouveaux ménages, contenter les habitants actuels, et ainsi améliorer le cadre de vie communal.

Elle souhaite amplifier son image de localité où il fait bon vivre, où le lien social revêt une importance considérable. A ce titre, elle envisage de trouver un lieu permettant de symboliser cet aspect fédérateur, qui pourrait se matérialiser par la création d'un café-bar-restaurant.

La population est clairement demandeuse d'un lieu de ce type, pouvant créer rapidement et durablement un véritable lien social entre les habitants. Un tel lieu contribue en général à fédérer la population, mélangeant les générations (jeunes ménages, habitants « historiques »), et permettant donc aux nouveaux arrivants une intégration plus simple dans la communauté.

La commune voit donc l'opportunité de concilier à court terme, en cœur de bourg, accueil de nouvelles populations et amélioration du cadre de vie, afin de créer un véritable équilibre dans le développement de son territoire. L'action en réhabilitation permettrait de plus de résorber la vacance présente sur la commune, dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris par des propriétaires privés depuis quelques années.

Albret communauté sera bien évidemment associée à cette démarche, au titre de l'accentuation de ses compétences en aménagement du territoire, afin de penser ce dernier de la manière la plus cohérente au niveau communautaire.
Le développement de ce commerce de proximité est, et sera, pensé dans une logique de développement territorial, afin de combler un manque réel sur l'Albret, et plus particulièrement dans le sud-ouest de l'intercommunalité.

Albret Communauté

Albret Communauté, regroupe aujourd'hui 33 communes, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du 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.

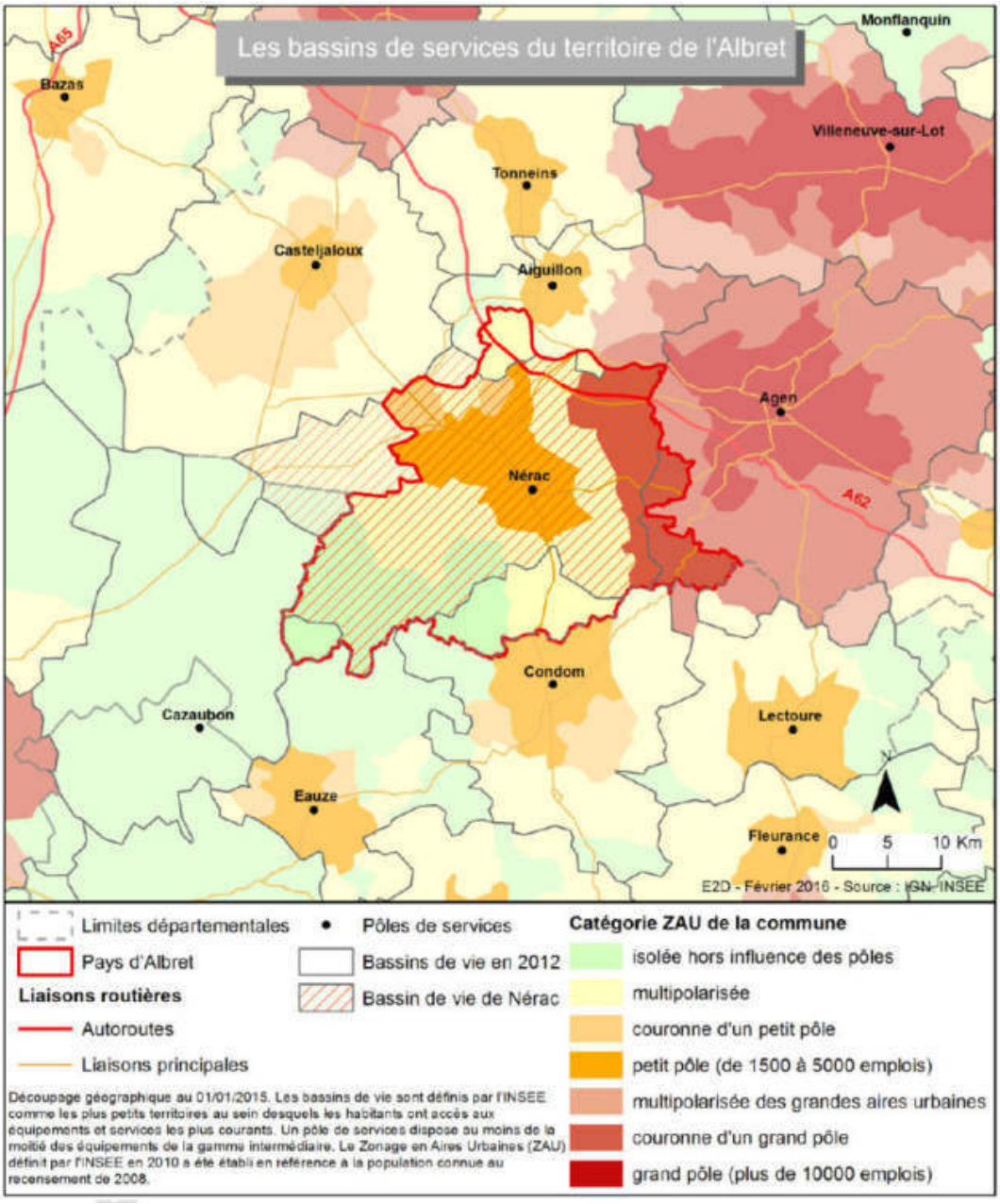
La structure de la population suit cette tendance démographique avec une frange « ouest » sensible au vieillissement de sa population et à la perte de jeunes ménages alors que la partie « est » voit sa part de jeunes ménages actifs avec enfants croitre sous l'influence de l'Agglomération agenaise.
Cependant, 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 :

- Feuguarolles/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 poursuivi 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

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes communes, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- Réalisation d'études foncières ;
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la commune;
- 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

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

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de Communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté de Communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté de Communes de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations et de structurer les modalités de travail entre la Albret Communauté, les communes membres et l'EPF.

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

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

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

·Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant

· Recentrer la production de logements et de commerces vers les pôles

· Limiter l'effet concurrentiel

· Renforcer le tissu de centralité sans abandonner les communes de tailles moindres

· Soutenir un secteur économique malmené, en fonction de ces spécificités

· Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines

· Concevoir une urbanité durable, en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels

· Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.

· Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés

· Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur

· Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple

· Accompagner les communes dans leurs démarches de projet

· Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées

· Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Sans objet.

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

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

Ces périmètres correspondent à des fonciers en cœur de bourg (en rouge sur la carte).

- **Projet 1 : Parcelle section C n°277**

Site : Maison d'habitation, sise 1 rue du chemin de ronde (en plein centre-bourg), d'une surface bâtie de 180 m², avec une cave de 30 m² et un grenier de 40 m². La totalité du parcellaire recense une surface de 641 m².
Le bien, situé en zone Urbaine (UA) du Plan local d'urbanisme, est recensé dans le document comme élément bâti et/ou paysager à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Projet : La commune souhaite redynamiser son cœur de bourg, et notamment offrir de nouveaux commerces à ses habitants. La réhabilitation de cet ilot en plein centre permettrait de réunir la population dans un lieu de type Café associatif-restauration.

Le groupe SOS, par le biais du programme 1000 Cafés, est très intéressé pour s'impliquer sur ce projet, et trouver une personne à même de s'investir dans un tel programme.

Le programme "1000 cafés" a pour objectif de créer ou de reprendre des cafés multiservices dans des communes de moins de 3500 habitants, dans lesquelles il n'existe plus de café voire de commerces de proximité. Sur le bien, pourrait don être développé un café (avec licence IV) et une petite restauration légère. Le bien deviendrait alors un véritable espace de convivialité proposant quelques services annexes de proximité répondant aux besoins de la commune et identifiés avec les habitants.

Avec le programme « 1000 cafés », le GROUPE SOS endosse le risque entrepreneurial, recrute et outille les gérants de ces futurs établissements, et œuvre afin de développer l'offre de services des cafés.

La commune ambitionne donc la maitrise foncière du bien, afin de permettre au groupe SOS de s'impliquer sur ce projet, et de parvenir par ce biais à créer du lien social dans le village.

Des échanges avec « 1000 cafés » la commune, la communauté de communes et l'EPFNA devront avoir lieu en amont de l'acquisition afin de définir les modalités de réalisation, notamment financières, pour cette 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 commune de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la commune.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

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

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la 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. – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **4 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Andiran, représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son directeur général,
Lionel LABARTHE	**Sylvain BRILLET**

Albret Communauté,
représentée par Président,

Alain LORENZELLI

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n°2021/…….. en date du

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention
Annexe n° 2 : Convention cadre

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 034

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Beaupuy, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Beaupuy, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du **conseil d'administration, le** 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLÉ

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Beaupuy, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'une résidence séniors et maintien de l'activité commerciale en centre-bourg

Contexte : Située dans la première « couronne » de Marmande et "sous influence" de cette dernière, Beaupuy est membre de Val de Garonne Agglomération. Entre 2012 et 2017, la commune connait une variation annuelle de 1,2 % de sa population, alors que la moyenne constatée sur VGA est de -0.1 %.

Projet : La commune de Beaupuy souhaite affirmer l'identité de son centre-bourg, et maitriser l'étalement urbain auquel elle a du faire face ces dernières décennies. Les terrains présents en centre-bourg et sous-utilisés représentent donc un enjeu capital pour les programmes d'aménagement futurs envisagés par la municipalité. Cet aménagement du bourg à moyen terme sera envisagé en tenant compte des tendances sociétales, notamment le vieillissement de la population.

Pour créer un véritable sentiment d'appartenance au village, la commune entend conforter l'offre de commerces et services actuellement présente, et voire même amplifier cette dernière dans les prochaines années.

Durée : 5 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille correspondant au centre-bourg strict (quasiment identique au périmètre ORT)

Périmètres de réalisation :

- Projet 1 : Projet de résidence séniors, sur un foncier en plein coeur de l'enveloppe urbaine.
- Projet 2: Pérennisation de l'actuel tabac/presse
- Projet 3 : Création de logements et d'un cheminement doux en centre-bourg

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-20- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BEAUPUY

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de BEAUPUY, dont la Mairie est située Le Bourg, 47200 BEAUPUY, représentée par son maire, **Monsieur Christian PEZZUTTI,** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …….,
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

D'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire
Ci-après dénommée **« VGA » ;**

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau B n° en date du XXX
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Commune de Beaupuy

Beaupuy est une commune située dans le département du Lot-et-Garonne, dans la première « couronne » de Marmande (à 4,5 kilomètres de la cité de la Tomate). Elle est située sur la route reliant Marmande à Duras, cette dernière étant localisée à 15 minutes.
Elle fait partie de l'arrondissement de Marmande et du canton « *les Coteaux de Guyenne* ». La commune est membre de Val de Garonne Agglomération.

Commune sous influence du pôle de Marmande, Beaupuy est limitrophe de Marmande mais aussi de petites communes (Mauvezin-sur-Gupie, Castelnau-sur-Gupie, Escassefort ou encore Saint-Martin-Petit).
L'autoroute A62, reliant Bordeaux à Toulouse, est accessible via la sortie n°5 de Samazan (située à 20 kilomètres), ou celle de La Réole (située à 25 kilomètres).

Beaupuy comptabilise aujourd'hui plus de 1 650 habitants, et est donc de ce fait la septième commune de VGA par son nombre d'habitants. La population a augmenté de façon significative et continue depuis la fin de la 2nde Guerre Mondiale. En effet, elle ne recensait qu'un demi-millier d'habitants en 1950. Au début des années 2000, sa population a doublé pour franchir le cap des 1 000 administrés. Entre 2012 et 2017, la commune connait une variation annuelle de 1,2% de sa population, alors que la moyenne constatée sur l'agglomération de Val de Garonne, sur la même période, est de -0,1%

En 2017, la commune recense un taux d'activité des 15-64 ans supérieur à celui de la moyenne de l'agglomération (79% contre 73% pour VGA). S'en déduit un taux de chômage deux fois inférieur à la moyenne de l'agglomération. Un grand nombre de personnes résidant à Beaupuy travaille à l'extérieur de la commune, celle-ci bénéficiant d'un emplacement privilégié entre trois pôles assez importants en termes de concentration d'emplois : La Réole, drainant environ 2 800 personnes, Marmande, quasiment 11 000, ou encore Duras avec plus de 650 emplois dans sa zone. 84% de la population travaille en dehors du lieu de résidence.
Les gens disposent d'un pouvoir d'achat plus important, en effet les revenus médians de ses habitants est, en 2018, supérieur de quasiment 3 000€ à celui constaté en moyenne sur le territoire intercommunal.

Concernant le parc de logements, en 2016, celui-ci est composé de 92% de résidences principales (taux largement supérieur à la moyenne de VGA). La part de logement vacants est de 6,1%, témoignant d'une certaine pression foncière et d'une tension immobilière sur la commune. Les biens en vente le restent très peu de temps. 98% des logements sont des maisons individuelles ce qui témoigne bien de l'attractivité de la commune pour des ménages avec enfants (90% des logements comprenant à minima 4 pièces) travaillant en dehors du territoire communal (en effet 9 habitants sur 10 travaillent hors de la commune, tendance qui tend à s'amplifier même entre 2007 et 2017).

La commune est pleinement consciente de ces tendances et de ces constats, elle souhaite améliorer l'identité de bourg, et impliquer davantage ses nouveaux habitants au sein de la vie communale.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Projet de la Commune :

La Commune de Beaupuy souhaite continuer sa dynamique engagée il y a déjà quelques années, dans l'optique d'une redynamisation cohérente de son centre-bourg.

Forte d'une augmentation soutenue et continue de sa population durant les deux dernières décennies, la commune entend poursuivre dans cette voie. Cependant, elle veut penser l'aménagement futur de son bourg et l'accueil de nouveaux habitants, en tenant compte des demandes mais aussi en regardant les évolutions sociétales (vieillissement de la population notamment). Les logements qu'elle proposera se devront d'être adaptés à la taille des ménages demandeurs, mais aussi aux divers publics pouvant être intéressés (habitat individuel, collectif). Une mixité sociale et générationnelle est envisagée.
La commune souhaite également travailler sur la vacance présente en cœur de bourg, même si cette dernière est largement inférieure à la moyenne constatée sur l'agglomération. Une action sur le bâti ancien est souhaitée.

Beaupuy souhaite affirmer l'identité de son centre-bourg, et maitriser l'étalement urbain auquel elle a du faire face ces dernières décennies, du fait de son attractivité et de sa proximité de Marmande. Les terrains présents en centre-bourg et sous-utilisés représentent donc un enjeu capital pour les programmes d'aménagement futurs envisagés par la municipalité.

Pour cela, il convient de disposer d'une offre de commerces et services satisfaisante afin de conforter la centralité du bourg, et d'éviter que les habitants aient à se rendre sur Marmande afin d'effectuer leurs achats essentiels. La commune entend donc renforcer l'offre de commerces et services actuellement présente, et voire même amplifier cette dernière dans les prochaines années.

L'aménagement futur du cœur de bourg sera pensé dans une logique environnementale : les espaces végétaux (surface verte par habitant) seront certainement augmentés au sein de l'enveloppe urbaine, tout comme les cheminements doux. La commune recherche donc une cohérence d'ensemble dans son aménagement, et ne pas agir au coup par coup.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Beaupuy à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements au sein du tissu urbain existant (comblement de dents creuses) mais aussi grâce à la pérennisation de la recherche du maintien de l'activité commerciale. Cette mobilisation permettrait de limiter considérablement l'étalement urbain, et de renforcer l'identité du bourg communal.

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.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra 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.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018, conformément à la décision du Président-DP 2017-272 du 7 décembre 2017 et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'Agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'Agglomération il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'Agglomération le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

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

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction

- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

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

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

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

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

- **Projet 1 : Projet de résidence séniors**

Site : Parcelles A n°165p/166/167p/169p et 1027, sises lieudit Au levant du Bourg. Les parcelles abritent une maison d'habitation de 250 m² en avant de parcelle, et un terrain de près de 18 000 m², en plein cœur de l'enveloppe urbaine. Le parcellaire est propriété d'une seule et même personne, et est actuellement classé en zone Uxs (Urbaine à vocation de services) dans le PLU communal.

Projet : Ce foncier représente un gros enjeu étant donné son emplacement stratégique dans le cœur du bourg. La commune souhaiterait y implanter une résidence séniors, ceci afin d'anticiper le vieillissement de sa population, mais aussi proposer des places aux populations de communes voisines (Castelnau-sur-Gupie, Mauvezin-sur-Gupie, Escassefort par exemple) ne bénéficiant pas de ce type de prestation. En effet, les personnes âgées indépendantes souhaitent désormais se regrouper au sein de mêmes espaces, pour pouvoir être en lien avec des personnes d'une même tranche d'âge, mais sans nécessairement passer par la case maison de retraite. Elles souhaitent par ce biais garder une certaine autonomie.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Il conviendra nécessairement de travailler bien en amont sur le souhait de la collectivité quant à la structure créée. En effet, les résidences de ce genre s'est multiplié ces dernières années mais toutes n'accueillent pas le même public : Maison Accueil Résidences Personnes Agées (MARPA), RPA (Résidence Personnes Agées), résidence autonomie, Etablissement Hébergement Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), résidences services séniors (RSS). Certaines sont à vocation sociale, et d'autres non, par exemple. Mener la réflexion sur le public souhaité par la collectivité est un préalable nécessaire à toute démarche, car en découleront les prix de vente des logements, et donc de ce fait l'équilibre financier de l'opération.

La propriétaire a été approchée plusieurs fois par des promoteurs souhaitant faire des programmes immobiliers sur le parcellaire. La commune souhaite aménager ce secteur de la manière la plus cohérente possible : en ce sens, elle préfère pouvoir contrôler le projet et la programmation du potentiel opérateur.

Une modification du PLU est prévue par la commune, afin de modifier le zonage du parcellaire, puisque la zone Uxs n'autorise pas pour le moment la construction de ce type de résidence.

L'EPFNA ne pourra solliciter les domaines sur la base du PLU actuel, la négociation devra être réalisée suite à la révision du PLU.

- **Projet 2: Tabac/presse**

Site : Parcelle A n°77, sise 18 avenue Belle colline. Le bien abrite un local professionnel de 80 m² de surface bâtie au rez-de-chaussée et une maison d'habitation de 85 m², avec diverses dépendances (garage, cave, grenier). Une surface de terrain intéressante est également disponible, puisque la totalité du parcellaire s'étale sur 2 141 m². Il s'agit actuellement du tabac/presse de la commune

Projet : Ce bien représente le seul commerce de proximité présent en centre-bourg. La propriétaire envisage de partir en retraite dans les prochaines années et la commune souhaite se positionner sur ce bien afin de pérenniser une activité commerciale de proximité dans le centre-bourg à l'avenir, essentielle pour le lien social et l'offre de services pour ses habitants ne souhaitant pas se rendre sur Marmande.

- **Projet 3 : Habitat et cheminement doux**

Site : Parcelles B n°1256, 1254, 1259, 1161 et 28 : il s'agit d'une maison avec un grand jardin attenant, en plein cœur de bourg, à proximité des services et équipements de la commune.

Projet : Ce foncier représente un enjeu pour l'identité de bourg future que la commune envisage de créer. Elle destine cet espace à l'agrandissement du jardin public situé en contre-bas et le long de la RD 708, afin d'y créer un vaste espace végétalisé en centre-bourg.
La création de cet espace public permettra également d'atténuer la rupture existante entre la Place des Sports et la Place Labat, en proposant un cheminement doux (évitant de longer la RD 708 aujourd'hui très passagère).
Elle pourrait également envisager également de créer du logement, en plein cœur de bourg, sur la bâtisse existante, celle-ci abritant une surface bâtie au sol de 106 m². Ce logement pourrait être destiné à des ménages avec enfants, avec des locations à prix modérés.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La Commune de Beaupuy
représentée par son Maire,

Christian PEZZUTTI

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

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Jacques BILIRIT

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2021/ en date du XX XXXX 2021

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre n° 47-17-048 entre Val de Garonne Agglomération et l'EPF de Nouvelle Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 035

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Hilaire-la-Palud, la CAN (79) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Hilaire-la-Palud, la CAN (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Hilaire-la-Palud, la CAN (79) et l'EPFNA

Objet : Intervention en centre-bourg sur plusieurs biens pour des opérations de logements en réhabilitation et de réimplantation de commerces

Contexte : Située à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Niort, aux confins des Deux-Sèvres, de la Charente-Maritime et de la Vendée, Saint-Hilaire-La-Palud est une commune du Parc naturel du Marais Poitevin et membre de la Communauté d'agglomération du Niortais.

La commune présente aujourd'hui un certain nombre de locaux d'activité vacants, en centre-bourg et en périphérie, qui nécessitent d'être requalifier dans un souci d'amélioration du cadre de vie.

Projet : La Commune souhaite, en partenariat avec l'EPFNA, procéder à l'acquisition d'un ancien bar-restaurant situé en cœur de bourg dans le but d'y réimplanter du commerce en rez-de-chaussée et de réhabiliter les étages pour du logement.

Une attention particulière (veille foncière) est également apportée sur un ancien garage automobile en centre-bourg, sur un ancien restaurant et station-service constituant des friches qui impactent l'image du centre-bourg, ainsi que sur des maisons en mauvais état en cœur de bourg.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : ancien bar-restaurant en coeur de bourg pour réimplantation de commerce et création de de logements en réhabilitation.

Périmètres de veille :

- sur un ancien garage auto (création de nouvelles activités commerciales ou de service);

- sur un ancien restaurant et station-service (valorisation d'un local commercial);

- sur un alignement de maisons vacantes et en mauvais état en coeur de bourg (réhabilitation pour du logement).

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-PALUD (79),

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La commune de Saint-Hilaire-la-Palud, dont le siège est situé 18 place de la Mairie – 79210 SAINT-HILAIRE-LA-PALUD, représentée par son Maire, **Monsieur François BONNET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
ci-après dénommée « **la Commune» ou « la collective »;**

La communauté d'agglomération du Niortais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts CS28770 – 79027 NIORT, représentée par son président, **Monsieur Jérome BALOGE**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……,
ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-XX en date du 25 février 2021,
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Hilaire-la-Palud fait partie de la communauté d'agglomération du Niortais, qui a conclu avec l'EPFNA une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la communauté d'agglomération et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment de l'habitat et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Saint-Hilaire-la-Palud

Située à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Niort, aux confins des Deux-Sèvres, de la Charente-Maritime et de la Vendée, Saint-Hilaire-La-Palud est une commune du Parc naturel du Marais Poitevin et membre de la Communauté d'agglomération du Niortais.

Saint-Hilaire-La-Palud jouit d'un environnement naturel privilégié. Située au cœur du Marais mouillé, la commune est un haut-lieu du tourisme vert, point de départ pour découvrir la Venise verte de différentes manières : en barque, en canoë-kayak, à pieds, à vélo ou à cheval.

Saint-Hilaire-La-Palud comptait 1 540 habitants en 2017. La Commune connaît une légère diminution de sa population ces dernières années (-0,6% entre 2012 et 2017), essentiellement due à un solde naturel négatif. Avec 34,1 % d'habitants de plus de 60 ans en 2017 (29,2 % et 2012), la commune connait un vieillissement de sa population. Ainsi, la commune doit prendre en compte ce phénomène dans les projets qu'elle impulse, en garantissant notamment une offre généreuse en commerces et services de proximité à sa population.

La présence de commerces et services (boulangerie, boucherie-charcuterie, bar-tabac-presse, salons de coiffure, instituts de beauté, garages automobiles, notaire, pharmacie, banques, taxi-ambulance, restaurants), d'un groupe scolaire et de professionnels de santé constitue un avantage certain en matière d'attractivité pour la Commune.
Cependant, la commune présente aujourd'hui un certain nombre de locaux d'activité vacants, en centre-bourg et en périphérie, qui nécessitent d'être requalifier dans un souci d'amélioration du cadre de vie.

Le projet de la Commune :

La Commune souhaite, en partenariat avec l'EPFNA, procéder à l'acquisition d'un ancien bar-restaurant situé en cœur de bourg dans le but d'y réimplanter du commerce en rez-de-chaussée et de réhabiliter les étages pour du logement.
Une attention particulière (veille foncière) est également apportée sur un ancien garage automobile en centre-bourg, sur un ancien restaurant et station-service constituant des friches qui impactent l'image du centre-bourg, ainsi que sur des maisons en mauvais état en cœur de bourg.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

<u>Article 1.1</u> – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 8 décembre 2016 et du Conseil d'Administration du 25 novembre 2016.

Au vu des enjeux particuliers de la CAN, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la CAN, il est convenu que le partenariat, conformément à sa convention cadre avec l'EPFNA, doit permettre à la CAN d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CAN et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires… par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

<u>ARTICLE 2</u> – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 **Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre est en vert sur la carte (pages 2, 3, 4 et 5) et correspond aux sites suivants :

- **Projet A : Requalification d'un ancien garage automobile**

Site : Situé 6 route de Niort, à proximité immédiate du centre-bourg, cette propriété cadastrée AN n° 153, 154 et 255, d'une surface totale de 631 m², correspond à un ancien garage automobile fermé depuis quelques années et actuellement en vente.

Projet : La commune a été informée par le propriétaire qu'un porteur de projet s'est manifesté pour éventuellement reprendre une activité de réparation automobile sur le site. La Commune serait favorable à cette reprise d'activité qui contribuerait à la vitalité du centre-bourg. Cependant, si ce projet de reprise échoue, la Commune souhaite pouvoir acquérir le site, qui constitue une friche en centre-bourg, afin de le dépolluer et de le déconstruire et d'y accueillir de nouvelles activités commerciales ou de service.
Préalablement à une éventuelle acquisition par l'EPFNA, des études seront réalisées afin de déterminer la présence de pollution dans le sous-sol et de chiffrer les coûts de dépollution et de déconstruction du bâtiment. La commune devra également préciser ses intentions sur le site ainsi que les modalités de mise en œuvre de son projet.

- **Projet B : Valorisation d'un local commercial vacant**

Site : Situé 36 route de Marans, cet ensemble immobilier comprend un bar-brasserie, fermé depuis quelques années, ainsi qu'une ancienne station-service. Le tout est bâti sur une parcelle de 1 136 m² cadastrée AL n° 515. Le site jouxte une ancienne superette en cours d'acquisition par la Commune pour y implanter une épicerie.

Projet : En complément de son intervention sur l'ancienne supérette, la Commune souhaite favoriser le retour d'une activité commerciale dans ce local vacant et requalifier les abords du secteur en supprimant les reliquats de l'ancienne station-service.

De fait, ce bien présente des incertitudes en matière de pollution du fait de la présence de cette ancienne station-service. Préalablement à une éventuelle acquisition de l'EPFNA, des études seront réalisées afin de déterminer la présence de pollution dans le sous-sol et de chiffrer les coûts de dépollution. La commune devra également préciser ses intentions sur le site ainsi que les modalités de mise en œuvre de son projet.

- **Projet C : Valorisation de maisons à l'abandon**

Site : Alignement de maisons vacantes et en mauvais état situées au 1, 1bis, 2, 3 et 5 impasse de la Gachère, cadastrées AM n° 245, 246, 247, 248 et AN n° 37 et 38 d'une surface totale de 1 165 m². Le site jouxte celui de l'ancien bar-restaurant que la Commune envisage de requalifier (voir projet 1).

Projet : En complément de son intervention sur l'ancien bar-restaurant, la Commune souhaite favoriser la réhabilitation de ces maisons afin de retrouver de l'habitabilité et des occupants en centre-bourg. Des préconisations d'intervention seront présentées à la Commune par la CAN à l'issue de l'étude de Renouvellement Urbain, actuellement en cours de réalisation par un prestataire missionné par la CAN (et qui doit être finalisée début 2021).

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

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

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas à l'EPFNA sur ce périmètre.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (cartes en pages 2 et 6).

- **Projet 1 : Réimplantation d'un commerce et création de logements dans un ancien bar-restaurant en cœur de bourg**

Site : Située 2 Grand Rue, à proximité immédiate de l'église, en cœur de bourg, cette propriété de 1 161 m² (cadastrée AM n° 244, 249 et 250) correspond à un bar-restaurant fermé depuis de nombreuses années et actuellement en vente. Le bien a cependant été maintenu en bon état. Il se compose d'un bâtiment principal, construit sur trois niveaux d'environ 250 m² chacun, de deux dépendances et d'un terrain en fond de parcelle. Il comprend également une maison d'habitation d'environ 150 m², actuellement habitée par la propriétaire et séparée de l'ancien bar-restaurant par un porche. La propriétaire aurait indiqué à la Commune son souhait de vendre la maison sous la forme d'un viager. Ce type d'acquisition ne pouvant être mis en œuvre par l'EPFNA, la recherche d'un accord avec la propriétaire devra être engagée si toutefois la maison devait être intégrée au projet.

Projet : La mise en vente de ce foncier constitue une opportunité pour la Commune qui souhaite en maîtriser le devenir et étoffer l'offre commerciale en centre-bourg. Le projet de la Commune consiste donc à réimplanter un commerce en rez-de-chaussée et créer des logements aux étages supérieurs. De fait, l'intégration au projet de la maison actuellement occupée par la propriétaire semble à privilégier afin de gérer globalement les questions d'articulation habitat / activité (par la présence du porche séparant le bâtiment) et de vues sur le jardin.
En amont de toute acquisition par l'EPFNA, la faisabilité du projet devra être étudiée de manière collaborative entre la CAN l'EPFNA et la Commune afin que cette dernière puisse se déterminer sur le montage opérationnel. A noter qu'une première étude de faisabilité (volet logement) a été commanditée par la CAN dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH communautaire.
Le temps du portage foncier sera ensuite mis à profit par la Commune pour, selon le montage opérationnel retenu, soit trouver un opérateur (public ou privé), soit engager le projet sous sa propre maîtrise d'ouvrage.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce

périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Hilaire-la-Palud représentée par son Maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général	La Communauté d'agglomération du Niortais représentée par son Président
François BONNET	**Sylvain BRILLET**	**Jérôme BALOGE**

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/XX en date du …….

Annexe n°1 : règlement d'intervention
Annexe n°2 : convention-cadre et ses avenant n°1 et n°2

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 036

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de La Puye, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de La Puye, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLÉ

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de La Puye, la CU de Grand Poitiers (86) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements et installation d'un commerce

Contexte : La Puye est une commune de 611 habitants située à l'est de Poitiers, dont la Commune est distante de 35 kilomètres, La Puye fait partie de la communauté urbaine de Grand Poitiers.

L'enjeu de la Commune est de maintenir son dynamisme et son attractivité avec d'une part, le développement de l'offre de services, et d'autre part, répondre aux besoins en logement.

Projet : La Commune souhaite restructurer un îlot dégradé en cœur de bourg pour développer une offre de logements adaptée, soit directement par la commune ou soit lors d'une cession d'une partie du bâti à un bailleur social. Dans le cadre de ces acquisitions et dans un souci de développer également le commerce il est envisagé l'acquisition d'un ancien bar. L'objectif est de préserver une activité commerciale avec une mise aux normes et de développer également une offre de logement, soit liée directement au bar ou soit indépendante de ce dernier.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Opération de restructuration d'un ensemble de 2 îlots comprenant les parcelles

- AB 126, AB 127, AB 128, AB 227, AB 228, AB 314, AB 315, AB 316 et AB 317, pour développer l'offre de logements en plein coeur de bourg en restructurant des immeubles dégradés

- AB 19, AB 291 et AB 292 pour l'implantation d'un commerce avec la reprise de l'ancien bar-tabac et la remise en état d'un logement.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA PUYE (86)

LA COMMUNAUTE URBAINE DE GRAND POITIERS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Puye, dont le siège est situé – 9 Place de la Mairie 86260 LA PUYE, représentée par son Maire, **Monsieur Gérard BENOIST**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

D'une part,

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 84 rue des Carmélites - 86000 POITIERS Cedex – représentée par sa Présidente **Madame Florence JARDIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire du ……..,
Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » **;**

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau-2019-158 en date du 24 septembre 2019

D'autre part,

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Commune de LA PUYE

La Puye est une commune de 611 habitants (2012), située dans le canton de Montmorillon, constitutive de l'actuelle Communauté de Communes du Pays Chauvinois.

Fondée au XIIème siècle à l'initiative des moines fontevristes, et ayant connu au XIXème un grand regain d'activités autour du siège de la Congrégation des Filles de La Croix (toujours présent), La Puye a connu comme la plupart des communes rurales une régression démographique sensible au cours des années 1950/1990.

Toutefois, profitant notamment de ses relations aisées avec les agglomérations de Poitiers et de Châtellerault, sa population s'est stabilisée au fil des 15 dernières années : la commune est la seule du canton de Montmorillon à avoir ainsi renversé la courbe de son évolution démographique, notamment grâce au développement d'un des hameaux constitutifs du village (Piogeard) et à l'accueil de nouvelles familles avec enfants dans le centre même du village. (Taux moyen annuel de variation démographique 2007/2012 : +0,7% dont 3,7% au titre du solde migratoire)

Ce relatif dynamisme démographique s'est accompagné du renouveau de l'école qui accueille aujourd'hui près de 60 élèves en trois classes, dans tous les niveaux de la maternelle et du primaire, et de l'essor d'une vie associative et socio-culturelle intense.

Le parc de logements de La Puye était de 288 unités en 2012, dont près de 80% de résidences principales, 11% de résidences secondaires et 10% de logements vacants.

Cette vacance accompagne l'effritement de l'appareil commercial du centre-bourg intervenu au cours des 10 dernières années avec l'abandon de nombreux bâtiments, aujourd'hui inoccupés, créant ainsi une atmosphère de vacuité et d'inactivité dommageable à l'attractivité du village et, bien sûr, à la qualité du service rendu aux habitants.

Située à l'est de Poitiers, dont la Commune est distante de 35 kilomètres, La Puye fait partie des 40 communes composant la communauté urbaine de Grand Poitiers, depuis la fusion de communes et d'intercommunalités le 1er janvier 2017.

L'enjeu de la Commune est donc de maintenir ce dynamisme et cette attractivité communale avec d'une part, le développement de l'offre de services, et d'autre part, répondre aux besoins en logement.

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Grand Poitiers a été voté pour les 13 communes historiques. Le PLUI intégrant les 40 communes devait être approuvé pour 2020. En revanche, le PADD a pour sa part été approuvé le 24 mai 2019, définissant ainsi le développement et l'aménagement de la communauté urbaine pour les années à venir et de relever les nombreux enjeux de ce début de 21ème siècle, notamment :

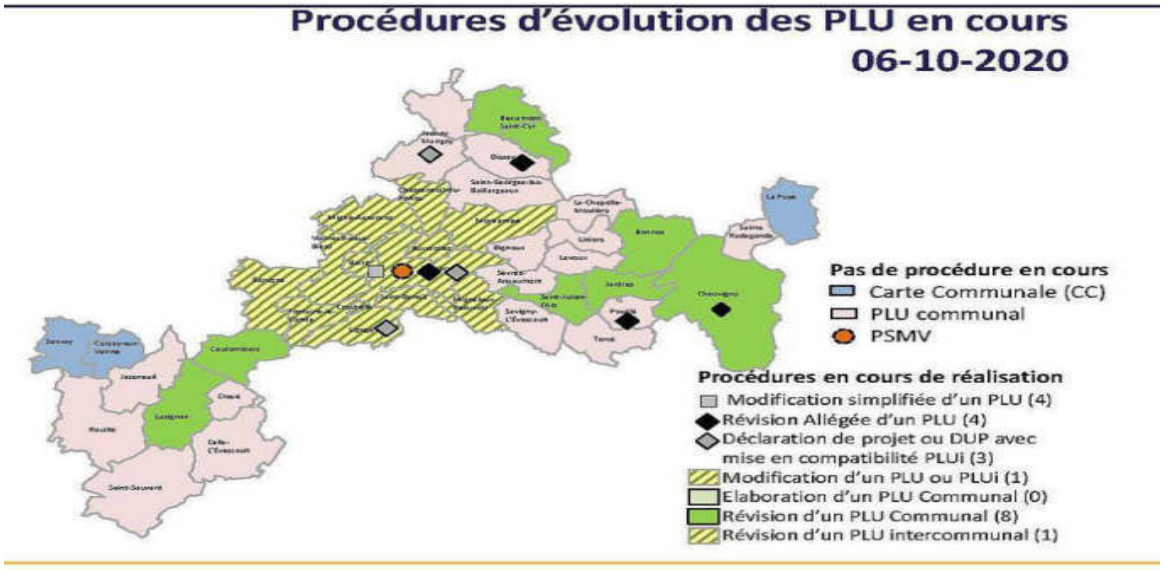
- assurer le développement durable du territoire grâce à un tissu économique dynamique et responsable,

- faciliter l'implantation de services et d'activités de proximité au cœur des centres villes et des quartiers,
- permettre à chaque ménage de bénéficier d'un logement confortable, économe en énergie et adapté à ses besoins,
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
- mettre en place une offre de déplacements efficaces, peu polluants et accessibles à tous,
- développer la biodiversité, dans les espaces urbains et les espaces naturels, en s'appuyant notamment sur le réseau des vallées,
- mettre en valeur les patrimoines bâti et naturel, qui contribuent à l'identité de l'agglomération et constituent un vecteur important de développement,
- limiter l'étalement urbain pour protéger les espaces agricoles et naturels.

Ce projet de territoire engage la collectivité et ses partenaires à mettre en place des dispositifs opérationnels visant à :

- favoriser le renouvellement des espaces mixtes déjà urbanisés pour y amener plus d'intensité, c'est-à-dire une plus forte densité alliée à une meilleure adéquation entre l'habitat et les services et commerces offerts aux habitants,
- maîtriser davantage les opérations de construction dans le tissu urbain existant, afin de favoriser leur positionnement au plus près des pôles de centralité définis au PLU et notamment ceux situés sur les axes structurants de transport en commun,
- faciliter le développement à long terme de l'agglomération, ce qui implique la réalisation de réserves foncières dans le tissu urbain constitué, voire en expansion urbaine, dans des secteurs stratégiquement définis,
- organiser le renouvellement des zones d'activités existantes, afin qu'elles contribuent aux efforts de densification, d'améliorer leur fonctionnement, leur durabilité et de penser leur reconversion en espaces mixtes là où le contexte s'y prête,
- inciter au développement des actions de rénovation du bâti existant qui n'est pas destiné à être renouvelé, notamment pour le rendre plus accessible, plus efficace énergétiquement et pour optimiser son utilisation,
- développer les espaces naturels récréatifs, notamment dans les vallées et au cœur des espaces urbains.

Ces démarches doivent prendre en compte les spécificités de chaque lieu pour les conforter.



4

En ce qui concerne plus spécifiquement la politique de l'habitat, les priorités de la collectivité sont précisées dans son Programme Local de l'Habitat, approuvé par Grand Poitiers le 24 mai 2019. La priorité est clairement donnée à la rénovation des logements existants, que ce soit ceux constituant le parc social, pour lesquels il faut poursuivre les efforts importants entrepris notamment dans le cadre des conventions ANRU, ou ceux du parc privé. Pour ces derniers, une étude stratégique est en cours de réalisation afin de définir les priorités d'intervention en direction des propriétaires bailleurs ou des propriétaires occupants. Dans certains cas de dégradation importante, la collectivité pourrait aller jusqu'à prévoir une intervention foncière, par exemple dans le cadre d'ORI.

Les objectifs de production en neuf sont désormais les suivants : construction de 800 logements par an sur l'ensemble de Grand Poitiers, dont 400 sur la Ville de Poitiers. Parmi ces logements, environ 170 par an seront des logements locatifs sociaux, dont 50 par an sur la Ville de Poitiers.

En ce qui concerne la politique de développement économique, elle implique la mise en place d'une offre foncière, soit par renouvellement urbain, solution à privilégier, soit par expansion urbaine. Les zones d'activités de l'agglomération sont regroupées par grands thèmes et sectorisées. Elles font l'objet d'une animation active de la part de la collectivité en lien avec des associations d'entrepreneurs intervenant par secteur géographique. Cette animation favorise le renouvellement urbain de chaque zone et permet de limiter la vacance du foncier ou l'apparition de friches.

Le projet le plus important pour Grand Poitiers, à moyen et long terme, est le développement de la zone économique de la République IV. Outre les enjeux économiques et sociaux évidents, elle concentre des enjeux importants en matière de déplacements et de développement de la biodiversité.

Le projet de territoire de Grand Poitiers, tel que rappelé ci-avant, prévoit un développement important des espaces naturels récréatifs. Cet axe de travail est essentiel, car il constitue un des leviers d'acceptation sociale de la densification urbaine. Il doit également contribuer à la mise en valeur du patrimoine paysager et au développement de la biodiversité. Une étude, en cours de réalisation, en lien avec les services de l'Etat, doit permettre de fixer les orientations stratégiques et les moyens opérationnels à mettre en œuvre dans les prochaines années.

Le projet de la Commune :

La Commune de La Puye souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour maintenir le dynamisme de son centre-ville.

Consciente de son attractivité territoriale, la municipalité souhaite maintenir les commerces installés sur la Commune. Elle souhaite également enrichir son offre de logements, pour répondre aux besoins de la population.

L'extension de l'offre de logements et de services permettra de renforcer l'attractivité de la ville et donc l'installation de nouveaux ménages.

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.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 (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 PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Grand Poitiers rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-004 signée le 26 septembre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- au développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;
- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers ;
- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture… ;
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuum urbain » ;
- à la mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l'agglomération et l'aménagement d'espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées ;
- à l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

2.1 **Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Projet : « îlot Route de Chauvigny »
Opération de restructuration d'un ensemble de 2 îlots comprenant les parcelles

- AB 126, AB 127, AB 128, AB 227, AB 228, AB 314, AB 315, AB 316 et AB 317.
- AB 19, AB 291 et AB 292.

L'objectif est de restructurer et de mettre aux normes une offre de logements, soit directement par la commune ou soit lors d'une cession d'une partie du bâti à un bailleur social, et ce, plus particulièrement pour les parcelles AB 126, AB 127, AB 128, AB 227, AB 228, AB 314, AB 315, AB 316 et AB 317.

Concernant les parcelles AB 19, AB 291 et AB 292, il s'agit d'un ancien bar. L'objectif est de préserver une activité commerciale avec une mise aux normes et de développer également une offre de logement, soit liée directement au bar ou soit indépendante de ce dernier.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000€ HT)

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Puye
représentée par son Maire,

Gérard BENOIST

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

Sylvain BRILLET

La Communauté urbaine de
Grand Poitiers
représentée par sa Présidente,

Florence JARDIN

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre n° 86-14-004 entre Grand Poitiers et l'EPF

10

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 037

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monthoiron, la CdA de Grand Châtellerault (86) et l'EPFNA

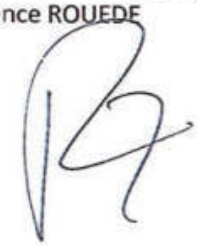
Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monthoiron, la CdA de Grand Châtellerault (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil **d'administration, le** 02/03/2021
Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monthoiron, la CdA de Grand Châtellerault (86) et l'EPFNA

Objet : Développement d'un mutiservices et d'un pôle restauration en centre-bourg

Contexte : Commune située au nord du département de la Vienne, au sud de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, à 15 km de la ville centre éponyme. Monthoiron compte aujourd'hui 662 habitants.

Projet : Alors que la commune connaissait une croissance démographique continue depuis les années 1980, elle a subi un léger déclin démographique en 2017. Dans ce contexte difficile, le dernier commerce de la commune à fermé en 2012. Afin de redynamiser son centre-bourg, la commune souhaite que l'EPFNA acquiert l'ensemble immobilier afin de proposer aux habitants plusieurs activités : multiservices, achat de premières nécessité, restauration, point poste, point de rencontre et d'échanges avec organisation de quelques manifestations .... Des travaux réalisés par la commune consisteront en la réhabilitation les locaux existants.

Durée : 3 ans

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'intervention sur les parcelles cadastrées section AL n°52 et 53, d'une surface parcellaire totale de 1038 m² intégrant le restaurant vacant, le logement d'habitation à l'étage ainsi que la cour extérieure.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 86-21-….
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTHOIRON

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune de Monthoiron, dont le siège est situé 6 rue de la Garenne 86210 MONTHOIRON, représentée par son maire, **Monsieur Patrice AZILE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ……..,
ci-après dénommée « **la collectivité » ;**

La communauté d'agglomération du Grand-Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 78 boulevard de Blossac – 86100 Châtellerault – représentée par **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..,
ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau b-2021- …… du …… ;
Ci-après dénommé « **l'EPFNA »**

d'autre part.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de Monthoiron

Monthoiron est une commune du nord du département de la Vienne. Localisée au sud de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault dont elle est membre depuis sa création en 1993 (communauté de communes à l'époque), la commune est située au sud de Châtellerault au carrefour des routes RD15 (axe Vouneuil-sur-Vienne – La Roche-Posay) et RD09 (axe Availles-en-Châtellerault – La Puye). En dehors de ces routes départementales qui constituent les principaux axes structurant le territoire, la commune est constituée d'un maillage de routes et de voies communales ainsi que de chemins ruraux qui permettent de desservir les différents hameaux disséminés sur le territoire et ainsi assurer les jonctions intra-territoriales. La gare TER et TGV la plus proche est la gare de Châtellerault. Commune rurale, Monthoiron s'appuie cependant sur sa proximité avec le pôle urbain et bassin d'emploi de Châtellerault situé à 15km afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

Monthoiron est l'une des communes les plus petites de l'EPCI en superficie (16 km²). Avec 662 habitants (2017), la commune possède une densité de 40 habitants au km². Il s'agit d'un taux assez faible, mais dans la moyenne de l'EPCI, caractéristique d'une commune rurale située en périphérie d'une agglomération, avec un habitat concentré essentiellement dans le centre-bourg et de manière très diffuse dans les hameaux du territoire communal.
La commune subit un léger déclin démographique entre 2012 et 2017 en perdant 27 habitants en 5 ans, alors que sa croissance était régulière depuis 1975 (légère baisse entre 1990 et 1999 néanmoins) en passant de 366 à 689 habitants.

Comme la plupart des communes rurales, l'étude de la structure de la population nous informe du vieillissement global de la population de Monthoiron. Il en résulte un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) plutôt faible de 0,83 points, dans la moyenne du département (0,87 points).

Concernant l'habitat et l'évolution du nombre de logements, la commune voit son nombre de résidences principales augmenter de façon continue entre 1968 et 2017, passant de 108 à 283. Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires a légèrement baissé (de 18 à 15). En revanche, le nombre de logements vacants a augmenté significativement depuis 2007 en passant de 9 à 29 et représente maintenant près de 9% de l'ensemble du parc de logement alors qu'elle ne représentait seulement que 3% de l'ensemble du parc en 2007. La commune approche donc du seuil de 10% permettant de qualifier un problème de vacance structurelle (alors qu'elle peut être qualifiée de conjoncturelle en deçà).

Concernant la structure du parc de logements de Monthoiron, elle est constituée de plus de 97 % de maisons individuelles et possèdent en moyenne 5 pièces ou plus. Ces données nous informent sur le style de vie des populations dans cette commune représentatif d'un mode de vie « à la campagne », avec une large préférence pour les maisons individuelles avec jardins construites sur des parcelles de tailles relativement importantes. Il s'agit de la forme d'habitat classique caractéristique en milieu rural.

Concernant l'emploi et l'activité, près de 90% des habitants de la commune travaillent dans une commune autre que la commune de résidence. Cela s'explique notamment par la situation géographique de Monthoiron entre les deux bassins d'emplois de Châtellerault et de Poitiers qui captent l'essentiel des offres d'emplois.

Le projet de la commune de Monthoiron

La commune de Monthoiron souhaite développer un projet urbain ambitieux qui reposerait en partie sur la complémentarité territoriale avec le reste du territoire de l'EPCI et son développement harmonieux. Ainsi, le PADD du PLU de Monthoiron nous renseigne sur ses objectifs de développement :

- Poursuivre un processus de développement maitrisé (renouvellement urbain, développement économique harmonieux)
- Favoriser l'émergence d'un bourg renforcé, lieu de pratiques sociales autour d'équipement de service et commerces adaptés aux attentes des habitants
- Assurer la protection des espaces naturels et des paysages qui constituent des atouts essentiels en terme « d'habiter »

Ce projet de développement met ainsi l'accent sur la volonté d'accueillir de nouveaux habitants pour voir apparaître dans le bourg de la commune des commerces et services de première nécessité et en parallèle d'assurer le renouvellement des générations au regard des différents équipements en place notamment les écoles.

Outre les objectifs relatifs à l'habitat, le maintien et le développement des activités économiques, notamment de proximité, apparait comme un des axes forts du projet de développement communal. Cela se traduit entre autre par le renforcement du tissu commercial de proximité avec en priorité la sauvegarde du local commercial en centre-bourg.

En conclusion, le projet soumis par la commune de Monthoiron à l'intervention de l'EPFNA permettrait une revitalisation de son territoire avec le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population, et la maitrise du développement urbain grâce notamment à la valorisation des ressources foncières existantes.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et

de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par les collectivités, l'EPCI et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent les collectivités, l'EPCI et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif **(études**, **acquisition, gestion, cession, ...)** visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA, des collectivités et l'EPCI, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

À ce titre, les collectivités confient à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par les collectivités et l'EPCI;
- 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.

<u>Article 1.1</u> – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de d'agglomération de Grand Châtellerault rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 86-14-006 signée le 5 novembre 2014 et de son avenant n°1 signé le 13 juin 2019 conformément aux délibérations des conseils communautaires du 13 octobre 2014 et du 1er avril 2019 ainsi que des conseils d'administration du 15 novembre 2014 et du 31 octobre 2018.

Au vu des enjeux particuliers de l'EPCI, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de l'EPCI, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et / ou touristique en mettent concrètement en œuvre les orientations du schéma de cohérence territoriale et du programme local de l'habitat :

- la gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics ;
- densifier l'espace bâti ;
- favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques ;
- renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- limiter l'étalement urbain ;
- renforcer l'attractivité des centres-bourgs ;
- mettre en œuvre une politique foncière ;
- encourager un développement économe de l'espace ;
- prendre en compte le caractère fragile de la population localement ;
- favoriser un développement durable du territoire ;
- 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.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

La présente convention aura donc pour objet de favoriser l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux commerces, notamment à travers la reconquête des logements vacants, des friches et des cellules commerciales, en adéquation avec les objectifs territoriaux.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- L'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 **Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (centre-bourg).

Un périmètre de veille comprenant le centre-bourg de la commune de Monthoiron est défini dans la présente convention afin de répondre aux enjeux du projet urbain de la commune. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFNA puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet de ces biens.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA sur ce périmètre au cas par cas, selon les opportunités foncières stratégiques.

***2.2 Un* périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : 2 place de Neunkirchen**
  Parcelles cadastrées section AL n° 52 (473 m²) et 53 (565 m²)

Site : Les parcelles ci-dessus désignées sont composées d'un ensemble immobilier (local professionnel au RDC correspondant à un ancien restaurant, un logement à l'étage et un terrain extérieur) représentant une surface cadastrale totale de 1038 m². Le bien est constitué d'un local commercial d'une surface d'environ 159 m², d'un logement de 79 m², d'une cave de 24 m² et d'un jardin de 565 m². Le restaurant n'est plus en activité depuis 2012 et le logement est vacant.
Le bien est idéalement situé à l'entrée nord du centre-bourg de la commune.
Cet espace est classé en zone urbaine (Ub) du PLU.

Projet : Le projet de la commune de Monthoiron consiste à ce que l'EPFNA acquiert l'ensemble immobilier et assure le portage foncier afin qu'elle puisse développer un multiservices accompagné d'un pôle restauration. L'idée est que ce lieu puisse proposer aux habitants plusieurs activités : multiservices, achat de premières nécessité, restauration, point poste, point de rencontre et d'échanges avec organisation de quelques manifestations etc. Le logement sera réservé à la personne gérant le site.
La commune prévoit des travaux de réhabilitation du bien durant le portage par l'EPFNA. Le bien pourra ainsi être acquis en démembrement de propriété afin de permettre la réalisation de ces travaux (acquisition de la nue-propriété par l'EPFNA et de l'usufruit par la commune).

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100 000 € HT)**.

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la collectivité en la personne de son maire selon le projet concerné et au moyen des formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **3 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Monthoiron
représentée par son maire,

Patrice AZILE

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault
représentée par son président,

Jean-Pierre ABELIN

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : règlement d'intervention
Annexe n° 2 : convention cadre n° 86-14-006 entre la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-**038

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la commune d'Ingrandes-sur-Vienne, la CdA de Grand Châtellerault (86) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la commune d'Ingrandes-sur-Vienne, la CdA de Grand Châtellerault (86) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la commune d'Ingrandes-sur-Vienne, la CdA de Grand Châtellerault (86) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'habitat en BIMBY (build in my back-yard)en centre-bourg et reconversion d'une ancienne station-service

Contexte : La convention existante n° 86-18-025 conclue entre l'EPFNA et la commune a permis d'amorcer les négociations avec les propriétaires de fonds de jardin densifiables. Mais la dureté foncière (division des propriétés et acquisition des fonds de jardin) a rendu les négociations difficiles et aucune acquisition n'a pu être effectuée à ce jour. La commune a par ailleurs repéré un nouveau foncier, une ancienne station-service sur lequel l'EPFNA peut intervenir.

Projet : La présente convention a pour but de permettre l'intervention de l'EPFNA pour accompagner le développement de l'habitat en fonds de jardin et la reconversion d'une ancienne station-service à l'entrée nord du centre-bourg de la commune, avec déconstruction et dépollution éventuelle.

Durée : 3 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Reprise des périmètres de réalisation de la convention n° 86-18-025 sur les fonciers localisés pour le développement de l'habitat et nouveau périmètre de réalisation sur le foncier de l'ancienne station-service à l'entrée nord du centre-bourg pour la reconversion de friche

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 86-21-….
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE D'INGRANDES-SUR-VIENNE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune d'Ingrandes-Sur-Vienne, dont le siège est situé 9 rue de la Gare, CS 40004 - 86220 INGRANDES-SUR-VIENNE, représentée par son maire, **Madame Bénédicte DE COURREGES** autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ……..,
ci-après dénommée « **la collectivité » ;**

La communauté d'agglomération du Grand-Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 78 boulevard de Blossac – 86100 Châtellerault – représentée par **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..,
ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau b-2021- …… du …… ;
Ci-après dénommé « **l'EPFNA »**

d'autre part.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune d'Ingrandes-sur-Vienne

Ingrandes-sur-Vienne est une commune du nord du département de la Vienne. Localisée au centre de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault dont elle est membre depuis le 1er janvier 2017, la commune est située au nord de Châtellerault le long de la RD 910, au carrefour des routes RD 75 (axe Usseau - Oyré) et RD161 (axe Châtellerault - Dangé-Saint-Romain). En dehors de ces routes départementales qui constituent les principaux axes structurant le territoire, la commune est constituée d'un maillage de routes et de voies communales ainsi que de chemins ruraux qui permettent de desservir les différents hameaux et ainsi assurer les jonctions intra-territoriales. La gare TER et TGV la plus proche est la gare de Châtellerault. Commune essentiellement rurale, Ingrandes s'appuie cependant sur sa proximité immédiate avec le pôle urbain et bassin d'emploi de Châtellerault ainsi que sa localisation sur un réseau de transport routier important afin de développer sa politique locale et affirmer son dynamisme au sein de l'EPCI.

Ingrandes-sur-Vienne est l'une des communes les plus grandes de l'EPCI en superficie (35 km²). Avec 1 750 habitants (2017), la commune possède une densité de 50 habitants au km². Il s'agit d'un taux assez faible, mais dans la moyenne de l'EPCI, caractéristique d'une commune rurale située en périphérie d'une agglomération, avec un habitat concentré essentiellement dans le centre-bourg et de manière très diffuse dans les quelques hameaux du territoire communal.
La commune subit un léger déclin démographique depuis 2007 en perdant 62 habitants en 10 ans, alors que sa croissance était régulière depuis 1968.

Comme la plupart des communes rurales, l'étude de la structure de la population nous informe du vieillissement global de la population d'Ingrandes. Il en résulte un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) plutôt faible de 0,84 points, dans la moyenne du département (0,87 points).

Concernant l'habitat et l'évolution du nombre de logements, la commune voit son nombre de résidences principales augmenter de façon continue entre 1968 et 2017, passant de 291 à 762. Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires est resté stable (13). En revanche, le nombre de logements vacants a augmenté significativement entre 1999 et 2017 en passant de 26 à 75 et représente maintenant près de 9% de l'ensemble du parc de logement alors qu'elle ne représentait seulement que près de 4% de l'ensemble du parc en 1999. La commune approche donc du seuil de 10% permettant de qualifier un problème de vacance structurelle (alors qu'elle peut être qualifiée de conjoncturelle en deçà).

Concernant la structure du parc de logements d'Ingrandes, elle est constituée de près de 94 % de maisons individuelles et possèdent en moyenne 4 ou 5 pièces. Ces données nous informent sur le style de vie des populations dans cette commune représentatif d'un mode de vie « à la campagne », avec une large préférence pour les maisons individuelles avec jardins construites sur des parcelles de tailles relativement importantes. Il s'agit de la forme d'habitat classique caractéristique en milieu rural.

Concernant l'emploi et l'activité, près de 30% des habitants de la commune travaillent sur le territoire communal. Cela s'explique notamment par la présence de deux zones industrielles regroupant de nombreux professionnels et captant la majorité des emplois de la commune. La zone industrielle Saint Ustre accueille la Fonderie Saint Jean Industries et les Fonderies du Poitou, l'établissement aéronautique Hutchinson (filiale du groupe Total), le magasin d'usine Aigle (avec son magasin d'usine). La zone d'activités économiques de Saint Ustre accueille l'entreprise de logistique DVTA. La zone d'activités économiques de la Palue accueille des professionnels du bâtiment, de la construction, des fournitures professionnelles et du recyclage.

Le rayonnement d'une commune sur son territoire passe par une multiplicité de l'offre en matière d'équipements, de services et de commerces de proximité. Ainsi, la commune d'Ingrandes-sur-Vienne dispose des principaux équipements publics, d'un bureau de poste, d'une pharmacie, de bars-restaurants, d'une épicerie, d'une boulangerie, d'un cabinet médical et d'une école maternelle-primaire. La Ville de Dangé-Saint-Romain capte les collégiens et la Ville de Châtellerault capte les lycéens habitants sur la commune.

Le projet de la commune d'Ingrandes-sur-Vienne

La commune d'Ingrandes-Sur-Vienne a sollicité l'EPFNA en 2018 pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur des fonciers en centre bourg. En ce sens, une convention d'action foncière pour le développement de l'habitat a été signée le 29/08/2018 afin notamment de porter des biens pour la réalisation d'opération de logements dans son centre-bourg dans le respect de l'objectif de densification urbaine.

3 périmètre d'intervention de l'EPFNA avaient ainsi été déterminés :

- **Projet 1 : Rue de la Croix David**

Site : Le site s'inscrit en cœur d'îlot avec des accroches ponctuelles sur la route de Varennes et la rue de la Croix David. Ce site se compose de huit parcelles cadastrées section BY n° 19p, 24, 25p, 29, 30, 31, 37, 39. La commune souhaitait que cette opération participe à l'objectif de structuration du tissu urbain dense.
Projet : La commune souhaitait que l'EPFNA acquiert les parcelles susvisées afin de créer une vingtaine de logements. Ce projet s'inscrit dans l'objectif de densification urbaine. Une liaison piétonne, cycliste et routière entre la rue de la Croix David, la route de Varennes et la Rd 910 pouvait être envisagée.

- **Projet 2 : Rue des planchettes**

Site : Le site est constitué de fonds de jardins et est bordé d'un parking et d'une salle de sport. Il est composé de six parcelles cadastrées section AR n° 91p, 92p, 93p, 203p, 293p, 294.
Projet : La commune souhaitait acquérir les parcelles susvisées afin de réaliser un programme de logements (environ 5 logements).

- **Projet 3 : 50 Rue Nationale (RD 910)**

Site : Le site se trouve au bord de la route RD 910, dans l'emprise d'un ancien corps de ferme. Le site se compose des parcelles cadastrées section BZ n°3 (654m²), n°2 (2 828m²). Le site est soumis à des aléas de remontée de nappes phréatiques.
Projet : La Commune souhaitait une acquisition par l'EPFNA des parcelles susvisées afin de réaliser un programme de logements (possibilité de construire un / des construction(s) à étage).

La dureté foncière (emprises partielles et découpage foncier complexe) conduise aujourd'hui à abandonner les acquisitions foncières du projet 1 et recentrer l'intervention de l'EPFNA sur les projets 2 et 3.
Egalement, la commune a repéré un nouveau foncier sur lequel l'EPFNA peut intervenir. Il s'agit d'une ancienne station-service à l'entrée nord du centre-bourg.

Ainsi, la commune d'Ingrandes-Sur-Vienne décide d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une opération d'action foncière dans son centre-bourg en vue, notamment, de créer des opérations de logements dans son centre-bourg dans le respect de l'objectif de densification urbaine ainsi que le recyclage d'une friche industrielle.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les

opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

À ce titre, les collectivités confient à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de d'agglomération de Grand Châtellerault rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 86-14-006 signée le 5 novembre 2014 et de son avenant n°1 signé le 13 juin 2019 conformément aux délibérations des conseils communautaires du 13 octobre 2014 et du 1er avril 2019 ainsi que des conseils d'administration du 15 novembre 2014 et du 31 octobre 2018.

Au vu des enjeux particuliers de l'EPCI, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de l'EPCI, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et / ou touristique en mettent concrètement en œuvre les orientations du schéma de cohérence territoriale et du programme local de l'habitat :

- la gestion économe de l'espace avec une répartition de l'ouverture à l'urbanisation en fonction du niveau des équipements publics ;
- densifier l'espace bâti ;
- favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre la ville centre et les communes périphériques ;
- renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- limiter l'étalement urbain ;
- renforcer l'attractivité des centres-bourgs ;
- mettre en œuvre une politique foncière ;
- encourager un développement économe de l'espace ;

- prendre en compte le caractère fragile de la population localement ;
- favoriser un développement durable du territoire ;
- 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.

La convention cadre contient notamment la réalisation d'un diagnostic foncier du territoire communautaire favorisant la réalisation d'un référentiel du foncier mutable.

La présente convention aura donc pour objet de favoriser l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux commerces, notamment à travers la reconquête des logements vacants, des friches et des cellules commerciales, en adéquation avec les objectifs territoriaux.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- L'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 **Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (centre-bourg).

Un périmètre de veille comprenant le centre-bourg de la commune d'Ingrandes est défini dans la présente convention afin de répondre aux enjeux du projet urbain de la commune. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPFNA puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.
L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.
Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet de ces biens.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA sur ce périmètre au cas par cas, selon les opportunités foncières stratégiques.

***2.2 Un* périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**
Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : ancienne station-service**
  Parcelle cadastrée section AR n° 290 sise 51 rue de Battreau

Site : La parcelle ci-dessus désignée est composée d'une ancienne station-service représentant une surface cadastrale totale de 2 560 m². Aujourd'hui, le bien est vacant et désaffecté depuis plusieurs années.
Le bien est idéalement situé à l'entrée nord du centre-bourg de la commune.
Cet espace est classé en zone urbaine (Up) du PLU.

Projet : La commune souhaite que l'EPFNA procède à l'acquisition du foncier pour réaliser le recyclage et la reconversion du site : déconstruction et dépollution éventuelle selon le résultat d'études et de diagnostics à prévoir puis cession à un opérateur ou à la commune pour développer une offre de logements.

- **Projet 2 : Rue des planchettes**
  Parcelles cadastrées section AR n° 91p, 92p, 93p, 203p, 293p et 294

Site : Le site est constitué de fonds de jardins et est bordé d'un parking et d'une salle de sport.

Projet : La commune souhaitait acquérir les parcelles susvisées afin de réaliser un programme de logements en densification du tissu parcellaire existant (environ 5 logements).

- **Projet 3 : 50 Rue Nationale (RD 910)**
  Parcelles cadastrées section BZ n° 2 et 3

Site : Le site se trouve au bord de la route RD 910, dans l'emprise d'un ancien corps de ferme. Le site se compose des parcelles cadastrées section BZ n°3 (654m²), n°2 (2 828m²). Le site est soumis à des aléas de remontée de nappes phréatiques.

Projet : La Commune souhaitait une acquisition par l'EPFNA des parcelles susvisées afin de réaliser un programme de logements (possibilité de construire un / des construction(s) à étage).

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € HT)**.

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la collectivité en la personne de son maire selon le projet concerné et au moyen des formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **3 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune d'Ingrandes-sur-Vienne
représentée par son maire,

Bénédicte de COURREGES

La communauté d'agglomération de Grand Châtellerault
représentée par son président,

Jean-Pierre ABELIN

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général

Sylvain BRILLET

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Annexe n° 1 : règlement d'intervention
Annexe n° 2 : convention cadre n° 86-14-006 entre la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 039

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ladignac-le-Long (87) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ladignac-le-Long (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour le Préfet,
Le Secrétaire [illegible] régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Ladignac-le-Long (87) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'opérations de restructuration et de réhabilitation d'îlots dégradés

Contexte : La commune de Ladignac-le-Long est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de Saint-Yrieix-la-Perche et à une quarantaine au Sud de Limoges. La commune comptait en 2017, 1 168 habitants.

Projet : La commune de Ladignac-le-Long porte un projet global de revitalisation de son centre-bourg. Elle souhaite ainsi permettre la réalisation d'opérations structurantes sur des biens emblématiques en centre-bourg visant la restructuration d'îlots et la réhabilitation de logements dégradés.

Durée : 3 ans

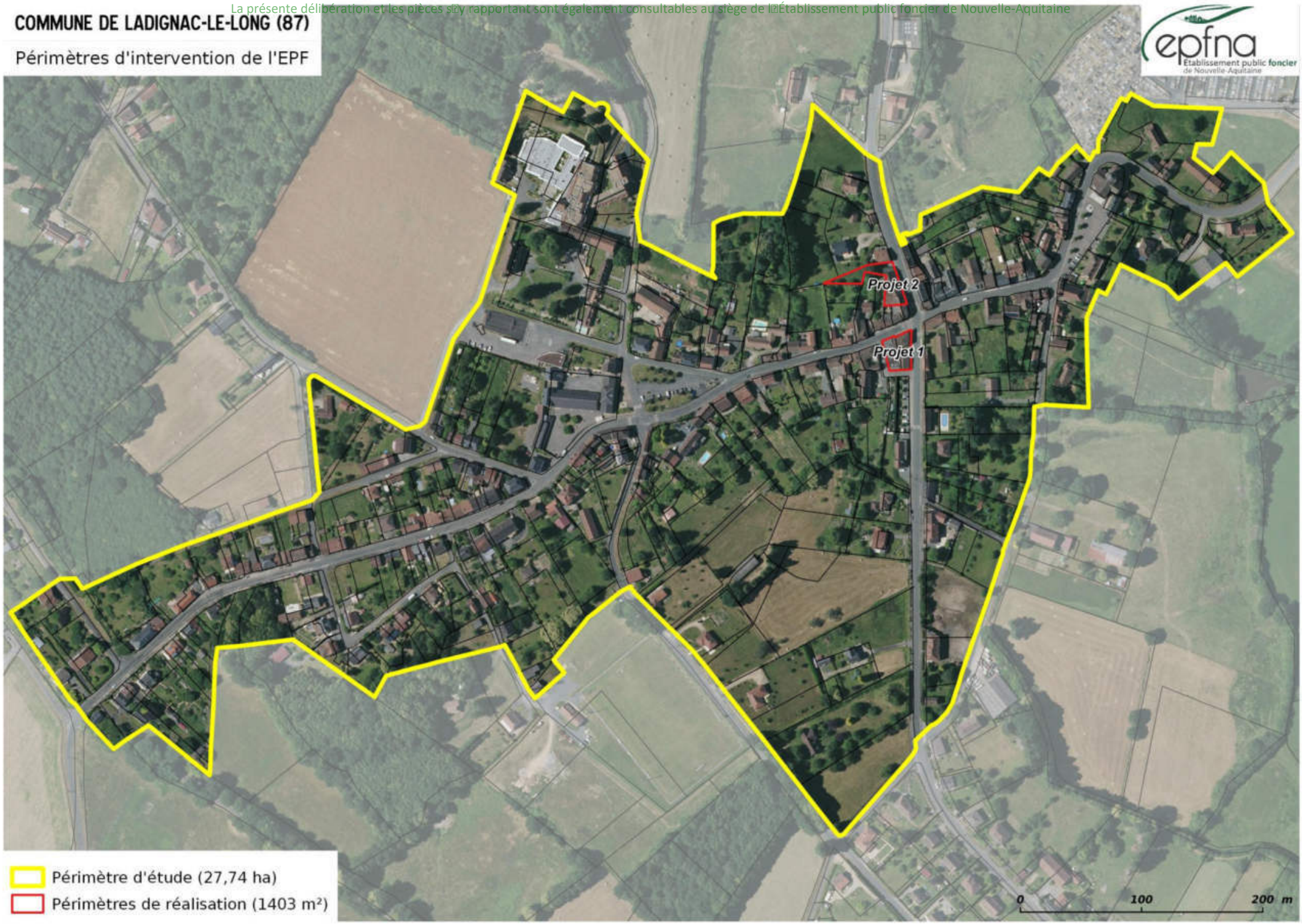
Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Deux périmètres de réalisation sur deux îlots dégradés localisés en cœur de bourg le long de l'axe structurant.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'APPUI A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LADIGNAC-LE-LONG (87),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Ladignac-Le-Long, dont le siège est situé Le Bourg – 87500 LADIGNAC-LE-LONG, représentée par son maire, **Monsieur Pierre MILLET LACOMBE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
ci-après dénommée « **la Commune» ;**

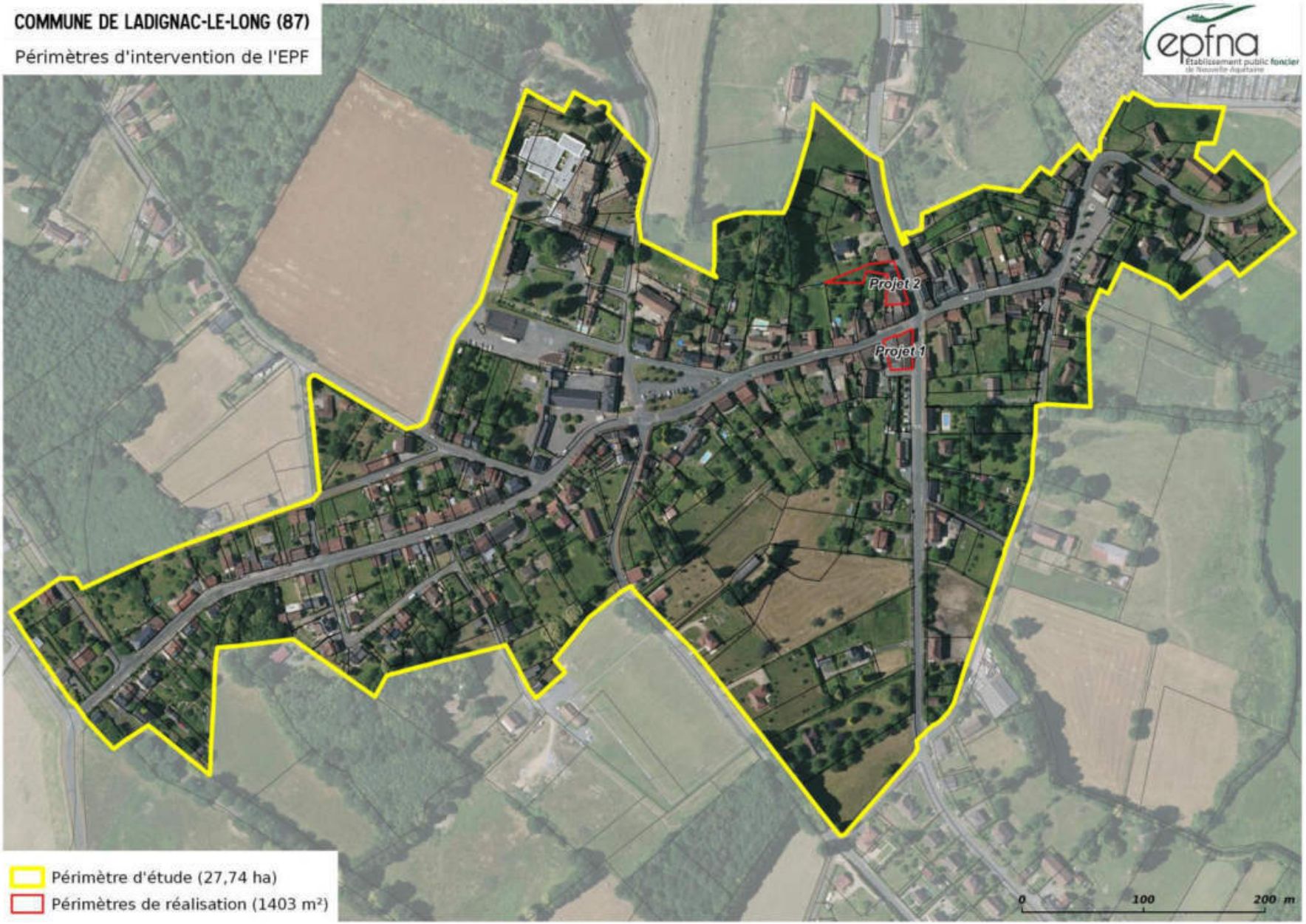
d'une part,

et

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

d'autre part.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de Ladignac-le-Long

La commune de Ladignac-le-Long est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de Saint-Yrieix-la-Perche et à une quarantaine au Sud de Limoges. La commune comptait en 2017, 1 168 habitants sur un territoire de 47,2 km² soit une densité supérieure à 24 habitants au km². Ladignac-le-Long fait également partie de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix qui regroupe 9 communes et plus de 12 100 habitants. La Commune de Ladignac-le-Long est intégrée au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin depuis 2010.

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 2000. Ainsi entre 2012 et 2017, la commune gagnait 0,5% de sa population par an (la hausse est due au solde migratoire (+2,5% par an) tandis que le solde naturel est négatif (-2,0% par an)). La Commune doit donc faire face à un vieillissement de sa population, les 60 ans et plus représentent 45,2% de la population contre 31% à l'échelle du département tandis que les moins de 14 ans et les 15-29 ans représentent respectivement 12,7% et 10,1% de la population contre 15,7% et 16,5% à l'échelle du département. La commune doit donc faire face à un vieillissement de sa population marquée par rapport au reste du département tandis qu'attirer des ménages avec des enfants constitue un enjeu fort.

Le parc de logements recensé en 2017 est composé de 758 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 69,8% tandis que celle des résidences secondaires est de 15,4%. La part de logements vacants est de 14,7% soit 112 logements vacants. Le nombre de logements vacants à l'échelle du centre-bourg est en hausse (24 logements vacants recensés en plus entre 2012 et 2017) du fait notamment de l'existence de nombreux logements inadaptés ou pas réhabilités. Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la commune et pour la vitalité du centre-bourg.

La Commune accueille de nombreux services et équipements tels qu'un tabac-presse, une boulangerie, une pharmacie, une supérette mais également un relais d'assistantes maternelles, une école, une médiathèque, une ALSH (accueil de loisirs sans hébergement), une APC (agence postale communale) et un EHPAD récemment rénové. Enfin la Commune dispose également d'un lac au bord duquel un camping et une salle des fêtes sont implantés. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe donc par la pérennisation de ces structures et par le développement de nouveaux services complétant l'offre proposée à la population.

Le projet de la Commune :

La commune de Ladignac-le-Long porte un projet global de revitalisation de son centre-bourg. Elle souhaite ainsi permettre la réalisation d'opérations structurantes sur des biens emblématiques en centre-bourg visant la restructuration d'îlots et la réhabilitation de logements dégradés. La Commune bénéficie actuellement de l'expertise d'un cabinet d'architecte-paysagiste pour l'accompagner dans son projet (le cabinet ALUPA dont le siège social est Flavignac (87)).

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPFNA. L'EPFNA n'engagera pas de négociations amiables. Cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPFNA pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA au cas par cas.

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

Aucun périmètre de veille n'est prévu au titre de la présente convention.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant une 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'EPFNA au cas par cas.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet 1 : Aération d'un tissu urbain dégradé**

Site : Situé rue Pierre et Marie Curie, ce site correspond à un ensemble bâti composé des parcelles cadastrées section AB numéro 152, 239 et 240. Il s'agit d'une maison en bon état et d'un ancien hôtel avec ses dépendances, le tout en mauvais état.

Projet : Sur ce tènement foncier, la commune envisage une démolition du bâti dégradé afin d'aménager de nouveaux espaces publics (création d'une terrasse pour le bar-restaurant situé en face et éventuellement construction d'une petite halle). Compte tenu de l'état des immeubles et considérant les problématiques de mitoyenneté, des diagnostics structures et des diagnostics avant travaux seront menées avant de procéder à la démolition de l'ensemble.

- **Projet 2 : Réhabilitation d'un îlot pour une opération mixte**

Site : Situé rue Pierre et Marie Currie, le site composé de deux parcelles cadastrées section AB numéro 156 et 157 correspond à un immeuble d'habitation vacant, une ancienne supérette et un ancien garage-station-service.

Projet : La commune souhaite permettre la restructuration de cet îlot par la réhabilitation des trois logements existants dont une partie serait potentiellement gérée par l'EHPAD (logements adaptés avec mutualisation des services). La commune envisage également de permettre l'implantation, en accord avec la population, de commerces sur ce foncier. En effet, la collectivité souhaite favoriser le resserrement des commerces autour de ce carrefour routier correspondant aux deux axes structurants de la commune afin de créer un cœur de bourg. Des espaces de stationnement pourront également être intégrés au projet. Au regard de l'état général des bâtiments et de la présence d'une ancienne station-service, des études de préfaisabilité et de pollution visant à préciser les coûts de réhabilitation et à définir un budget prévisionnel et un montage opérationnel devront être réalisées préalablement à l'acquisition par l'EPFNA.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Ladignac-le-Long
représentée par son maire
Pierre MILLET-LACOMBE

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général
Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 040

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac-Bonneval (87) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac-Bonneval (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'appui à la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coussac-Bonneval (87) et l'EPFNA

Objet : Opération de logements en cœur de bourg

Contexte : Commune du Sud-Haute-Vienne à la frontière avec la Corrèze

Projet : La commune de Coussac-Bonneval souhaite poursuivre les investissements réalisés à l'échelle du centre-bourg en matière d'habitat, de services et d'espaces publics en permettant la réalisation d'opérations structurantes sur des îlots et biens emblématiques en vue de proposer de nouveaux logements aux ménages souhaitant s'installer sur le territoire.

Durée : 3 ans

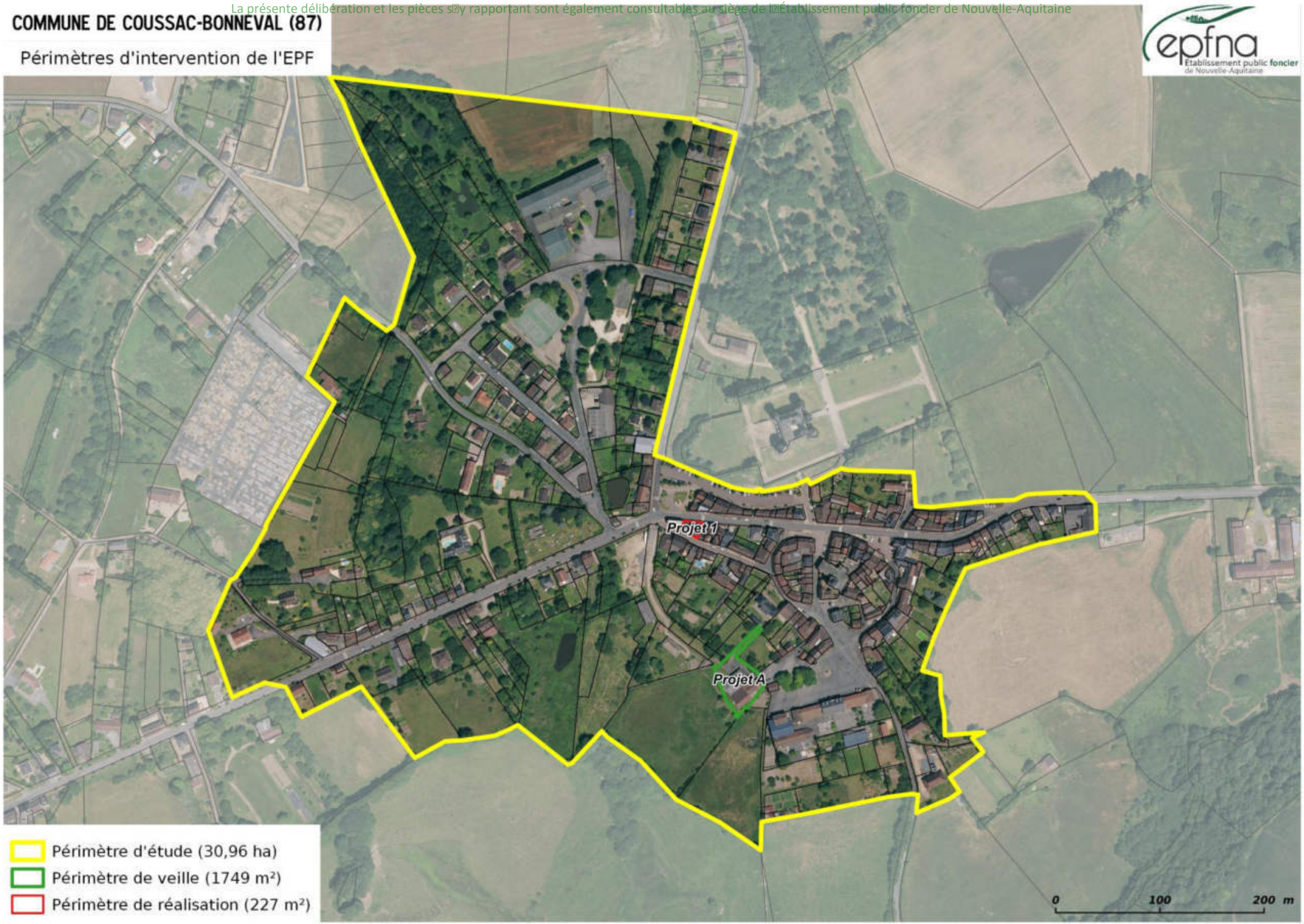
Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un périmètre de réalisation sur un îlot vacant très dégradé en plein cœur de bourg, le long de l'artère principale

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'APPUI A LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE COUSSAC-BONNEVAL (87),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Coussac-Bonneval, dont le siège est situé 1, place Daniel-Lamazière – 87500 COUSSAC-BONNEVAL, représentée par son maire, **Monsieur Philippe SUDRAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
ci-après dénommée « **la Commune» ;**

d'une part,

et

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

d'autre part.

COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Projet 1
Projet A
Périmètre d'étude (30,96 ha)
Périmètre de veille (1749 m²)
Périmètre de réalisation (227 m²)
0
100
200 m

COMMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL (87)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AB0160
AB0159
AB0158
Périmètre de réalisation (227 m²)
0
25
50 m

PRÉAMBULE

La commune de Coussac-Bonneval

La commune de Coussac-Bonneval est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Saint-Yrieix-la-Perche et à une cinquantaine au Sud de Limoges. La commune est localisée le long de la départementale 901 qui relie notamment Saint-Yrieix-la-Perche à Lubersac et structure le territoire entre Corrèze et Haute-Vienne. La commune comptait en 2017 1 317 habitants sur un territoire de 66,7 km², soit une densité supérieure à 19 habitants au km². Coussac-Bonneval fait également partie de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix qui regroupe 9 communes et plus de 12 100 habitants. La Commune de Ladignac-le-Long est intégrée au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin en 2010.

L'évolution de la population communale suit une courbe décroissante depuis un siècle, marquée par une quasi-stagnation depuis le début des années 1990. Ainsi entre 2012 et 2017, la commune perdait 0,2% de sa population par an (la baisse est due au solde naturel (-0,7% par an) tandis que le solde migratoire est positif (+0,5% par an)). La Commune doit donc faire face à un vieillissement de sa population, les 60 ans et plus représentent 39,7% de la population contre 31% à l'échelle du département tandis que les moins de 14 ans et les 15-29 ans représentent respectivement 11,0% et 13,3% de la population contre 15,7% et 16,5% à l'échelle du département. La commune doit donc faire face à un vieillissement de sa population marqué par rapport au reste du département tandis qu'attirer des ménages avec des enfants constitue un enjeu fort.

Le parc de logements recensé en 2017 est composé de 959 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 65,1% tandis que celle des résidences secondaires est de 17,4%. La part de logements vacants est de 17,5% soit 168 logements vacants. Le nombre de logements vacants à l'échelle du centre-bourg est en hausse (33 logements vacants recensés en plus entre 2012 et 2017) du fait notamment de l'existence de nombreux logements inadaptés ou pas réhabilités. Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la Commune et pour la vitalité du centre-bourg qui s'est par ailleurs dotée d'une OPAH.

La Commune accueille de nombreux services et équipements tels que : [A COMPLETER PAR LA COMMUNE]. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe donc par la pérennisation de ces structures et par le développement de nouveaux services complétant l'offre proposée à la population.

[A COMPLETER PAR LA COMMUNE]

Le projet de la Commune :

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, lancée en 2014, la commune de Coussac-Bonneval a engagé une réflexion sur l'aménagement et la revitalisation de son centre-bourg. Plusieurs projets sont actuellement en cours de réalisation, notamment une maison de santé, une épicerie solidaire ou encore la construction et la réhabilitation de nombreux logements à l'échelle du bourg. La commune de Coussac-Bonneval souhaite donc poursuivre les investissements réalisés à l'échelle du centre-bourg en matière d'habitat, de services et d'espaces publics en permettant la réalisation d'opérations structurantes sur des îlots et biens emblématiques en vue de proposer de nouveaux logements aux ménages souhaitant s'installer sur le territoire.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPFNA. L'EPFNA n'engagera pas de négociations amiables. Cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPFNA pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA 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 en vert sur la carte (page 2).

Projet A : Réhabilitation d'une ancienne minoterie en cœur de bourg

La commune souhaite permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation sur ce bien emblématique du centre-bourg localisé à proximité immédiate de la Mairie et de l'école. Le bien correspond à un ensemble immobilier comprenant une ancienne minoterie aujourd'hui en friche pour bâtiment principal et un atelier d'artisanat (aéromodélisme) adossé. Au regard de la surface bâtie, le bâtiment pourra accueillir différentes destinations. La collectivité envisage d'ores et déjà la création d'un tiers lieu, d'un café associatif et d'un espace dédié aux artisans mais souhaite cependant affiner son projet avant de procéder à l'acquisition. Par ailleurs, la libération de ce foncier devrait permettre la création de nouveaux cheminements piétons en cœur de bourg.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant une 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'EPFNA au cas par cas.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet 1 : Opération de logements en cœur de bourg**

Site : Situé le long de l'avenue du 11 novembre, ce site d'une superficie de 240 m² au sol est composé des parcelles cadastrées section AB numéros 158, 159 et 160. Il s'agit de trois maisons en très mauvais état.

Projet : Sur ce tènement foncier, la commune souhaite permettre la réalisation d'une opération de logements. Au regard de l'état général des bâtiments et de la complexité du tissu urbain (mitoyenneté et dénivelé), une étude structure sera réalisée de manière préliminaire afin de définir si l'opération future conservera les maisons actuelles ou privilégiera une démolition reconstruction. Une étude de préfaisabilité sera ensuite menée préalablement à toute acquisition en partenariat avec le CAUE et permettra à la Commune de se positionner sur un budget prévisionnel et un montage opérationnel pour le projet.
Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 500 000 € HT (CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Coussac-Bonneval
représentée par son maire
Philippe SUDRAT

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général
Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 041

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'appui à la requalification de l'ancien multi-service entre la commune de Saint-Hilaire-les-Places (87) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'appui à la requalification de l'ancien multi-service entre la commune de Saint-Hilaire-les-Places (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE,

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'appui à la requalification de l'ancien multi-service entre la commune de Saint-Hilaire-les-Places (87) et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements en renouvellement urbain

Contexte : La commune de Saint-Hilaire-les-Places est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à cinq kilomètres au sud-ouest de Nexon et à une trentaine au sud de Limoges. La commune comptait en 2017, 870 habitants.

Projet : La commune de Saint-Hilaire-les-Places souhaite permettre la réalisation d'une opération de démolition / construction sur des biens emblématiques du centre-bourg en vue de résorber de l'habitat vacant dégradé et de proposer de nouveau logements pour les ménages souhaitant s'installer en cœur de bourg (2 ou 3 logements pour personnes âgées et 2 appartements pour familles). La collectivité est en contact avancé avec l'ODHAC, bailleur départemental.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Le périmètre de réalisation correspond à ancien immeuble « multi-service » dans les années 1960 : café-restaurant, hôtel, épicerie, coiffeur et station-service. Le bien est vacant depuis plus de trente ans.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Saint-Hilaire-les-Places

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'APPUI A LA REQUALIFICATION DE L'ANCIEN MULTI-SERVICE

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-HILAIRE LES PLACES (87),

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Saint-Hilaire les Places, dont le siège est situé 5 rue des Places – 87800 SAINT-HILAIRE LES PLACES, représentée par son maire, **Madame Sylvie VALLADE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
ci-après dénommée « **la Commune» ;**

d'une part,

et

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

d'autre part.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Hilaire les Places

La commune de Saint-Hilaire les Places est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à cinq kilomètres au Sud-Ouest de Nexon et à une trentaine au Sud de Limoges. La commune comptait en 2017, 870 habitants sur un territoire de 23,1 km² soit une densité supérieure à 37 habitants au km². Saint-Hilaire les Places fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Nexon Monts de Chalus qui regroupe 15 communes et plus de 13 000 habitants. La Commune de Saint-Hilaire les Places fait également partie du parc naturel régional Périgord-Limousin.

L'évolution de la population communale est légèrement négative depuis le début des années 2000. Ainsi entre 2012 et 2017, la commune perdait 0,7% de sa population par an (la baisse est due au solde migratoire (-0,1% par an) et au solde naturel (-0,5% par an)). La Commune doit donc faire face à un vieillissement de sa population, les 60 ans et plus représentent 32,7% de la population contre 31% à l'échelle du département tandis que les moins de 14 ans et les 15-29 ans représentent respectivement 16,3% et 9,3% de la population contre 15,7% et 16,5% à l'échelle du département. Attirer des ménages avec des enfants constitue ainsi un enjeu fort pour la commune.

Le parc de logements recensé en 2017 est composé de 519 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 79,8% tandis que celle des résidences secondaires est de 12,4%. La part de logements vacants est de 7,8% soit 41 logements vacants. Le nombre de logements vacants à l'échelle du centre-bourg est stable (1 logement vacant recensé en plus entre 2012 et 2017). Le réinvestissement des logements vacants constitue un enjeu pour la commune et pour la vitalité du centre-bourg.

La Commune accueille de nombreux services et équipements tels qu'une boulangerie, un café restaurant, un garage et une boucherie en cours d'installation. En outre, la commune dispose d'un plan d'eau de baignade ayant le label bleu. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe donc par la pérennisation de ces structures et par le développement de nouveaux équipements complétant l'offre proposée à la population.

[A COMPLETER PAR LA COMMUNE]

Le projet de la Commune :

La commune de Saint-Hilaire les Places souhaite permettre la requalification d'un bien emblématique du centre-bourg, l'ancien multi-service, afin de proposer de nouveaux logements pour les ménages souhaitant s'installer en cœur de bourg.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;
- portage foncier et éventuellement gestion des biens
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Commune ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

2.1 **Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPFNA. L'EPFNA n'engagera pas de négociations amiables. Cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPFNA pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA préférentiellement au cas par cas.

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

Aucun périmètre de veille n'est prévu au titre de la présente convention.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant une 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'EPFNA sur ce périmètre.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet 1 : Construction de logements en renouvellement urbain**

Site : Situé sur la place principale du bourg de Saint-Hilaire, le site, composé de la parcelle section ZD numéro 148 (446 m²), correspond à un ancien immeuble « multi-service » construit dans les années 1960 : café-restaurant, hôtel, épicerie, coiffeur et station-service. Le bien est vacant depuis plus de trente ans.

Projet : La commune souhaite permettre la réalisation par un bailleur social, sur cet emplacement stratégique, d'une opération de démolition-reconstruction de logements connectés à destination des

personnes âgées en rez-de-chaussée et d'appartements destinés aux familles monoparentales à l'étage. Préalablement à l'acquisition du bien par l'EPFNA, des études visant à estimer les coûts de dépollution (présence sur site de cuves liées à l'activité passée de station-service) et de démolition seront menées afin que la commune puisse confirmer avec le bailleur social la faisabilité économique de l'opération.
Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à ……, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Hilaire les Places représentée par son maire **Sylvie VALLADE**	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général **Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 042

Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention de projet n° CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 4 à la convention de projet n° CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil **d'administration, le** 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 4 à la convention de projet n° CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA

Objet : Avenant clarifiant les périmètres d'intervention de l'EPFNA

Contexte : La ville et l'EPFNA ont signé le 1er août 2014, pour une durée de 5 ans et un engagement financier maximal de 1 500 000 €, une convention comprenant un périmètre de réalisation portant sur deux bâtis vacants et dégradés situés rue Aristide Briand, ainsi qu'un terrain boisé de 3 hectares en bordure de la Charente et un périmètre de veille correspondant aux rues piétonnes commerçantes du cœur de ville ainsi que plusieurs chais et locaux d'activités en friche pour certains. .
Le 5 mai 2015, la ville et l'EPFNA ont signé un premier avenant visant à se mettre en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPFNA. Et à modifier le périmètre de veille foncière.
Le 6 octobre 2015, la ville et l'EPFNA ont signé un second avenant modifiant le périmètre de veille foncière et intégrant un nouveau périmètre de réalisation portant sur une friche industrielle située rue Plumejeau.
Le 5 septembre 2018, la ville et l'EPFNA ont signé un troisième avenant portant l'engagement financier maximal de 1 500 000 € à 2 500 000 € et la durée de portage à 8 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022.
Aujourd'hui, plusieurs projets sont en passe de se concrétiser par des cessions, certains n'ont pas nécessité et ne nécessiteront pas l'intervention de l'EPFNA, alors que de nouveaux projets sont aujourd'hui portés par la collectivité.
Au 31 janvier 2020, l'EPFNA portait un montant de 1 631 425,18 € (pour un engagement financier maximal de 2 500 000 €) et la convention initiale arrive à échéance le 31 décembre 2022.
Projet :
L'objet du présent avenant est donc de clarifier l'intervention de l'EPFNA en ciblant les projets effectifs de la ville et en retirant ceux où l'EPFNA n'interviendra finalement pas. La carte d'intervention est donc modifiée à cet effet.

Durée : 8 ans (inchangée)

Montant : 2 500 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre :

Projet 1 : Réinvestissement d'une friche industrielle à proximité immédiate du centre-ville (ancienne imprimerie « Litho-Bru »)

Projet 2 : Acquisition et réinvestissement d'un ancien bâtiment religieux de centre-ville (ancien Doyenné)

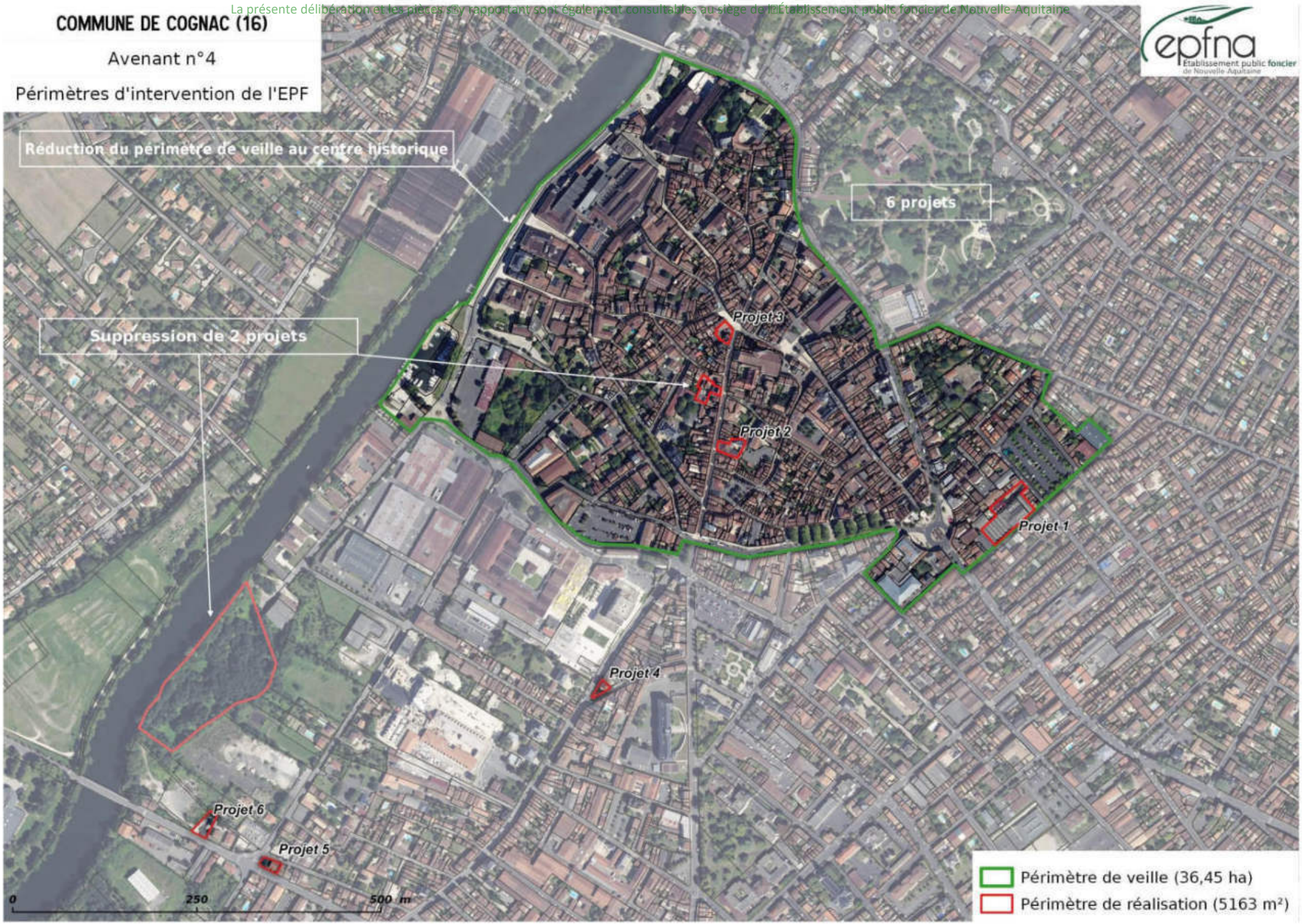
Projet 3 : Reconversion d'un vaste ilot bâti en cœur de ville

Projet 4 : Réhabilitation d'une bâtisse vacante en vue de la création de nouveaux logements

Projet 5 : Acquisition d'une maison d'habitation vacante dans le cadre d'un projet d'aménagement et de réinvestissement

Projet 6 : Acquisition d'un tènement foncier s'inscrivant dans un projet touristique

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

AVENANT N° 4
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-AQUITAINE

Entre

La ville de Cognac dont le siège est situé à – Hôtel de Ville – 68 boulevard Denfert-Rochereau CE 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son Maire, **Monsieur Morgan BERGER**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal en date du ……
Ci-après dénommée « **la ville ou la commune »**

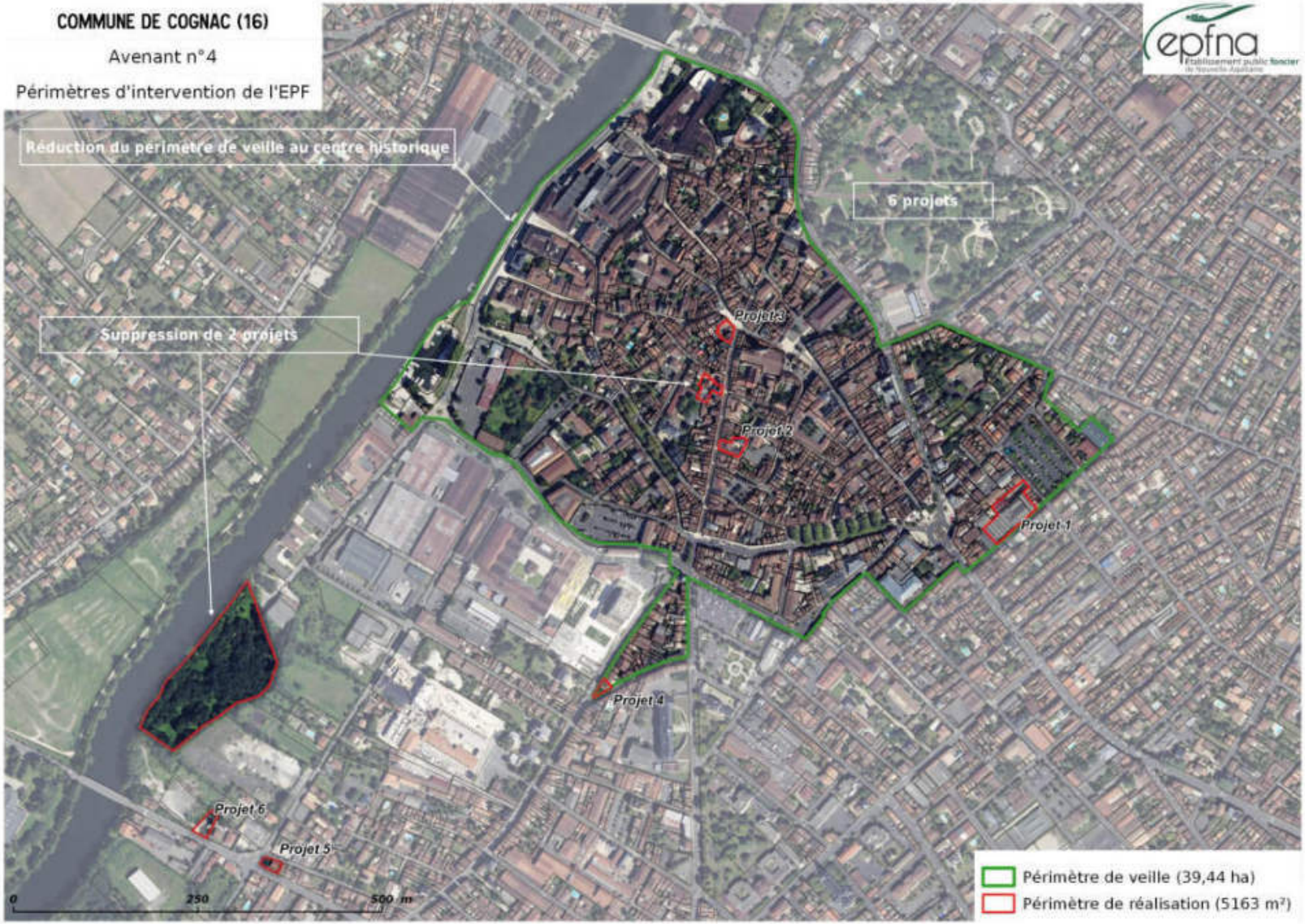
d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-41 en date du 20 février 2020,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

Identification des périmètres



La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

COMMUNE DE COGNAC (16)

Avenant n°4

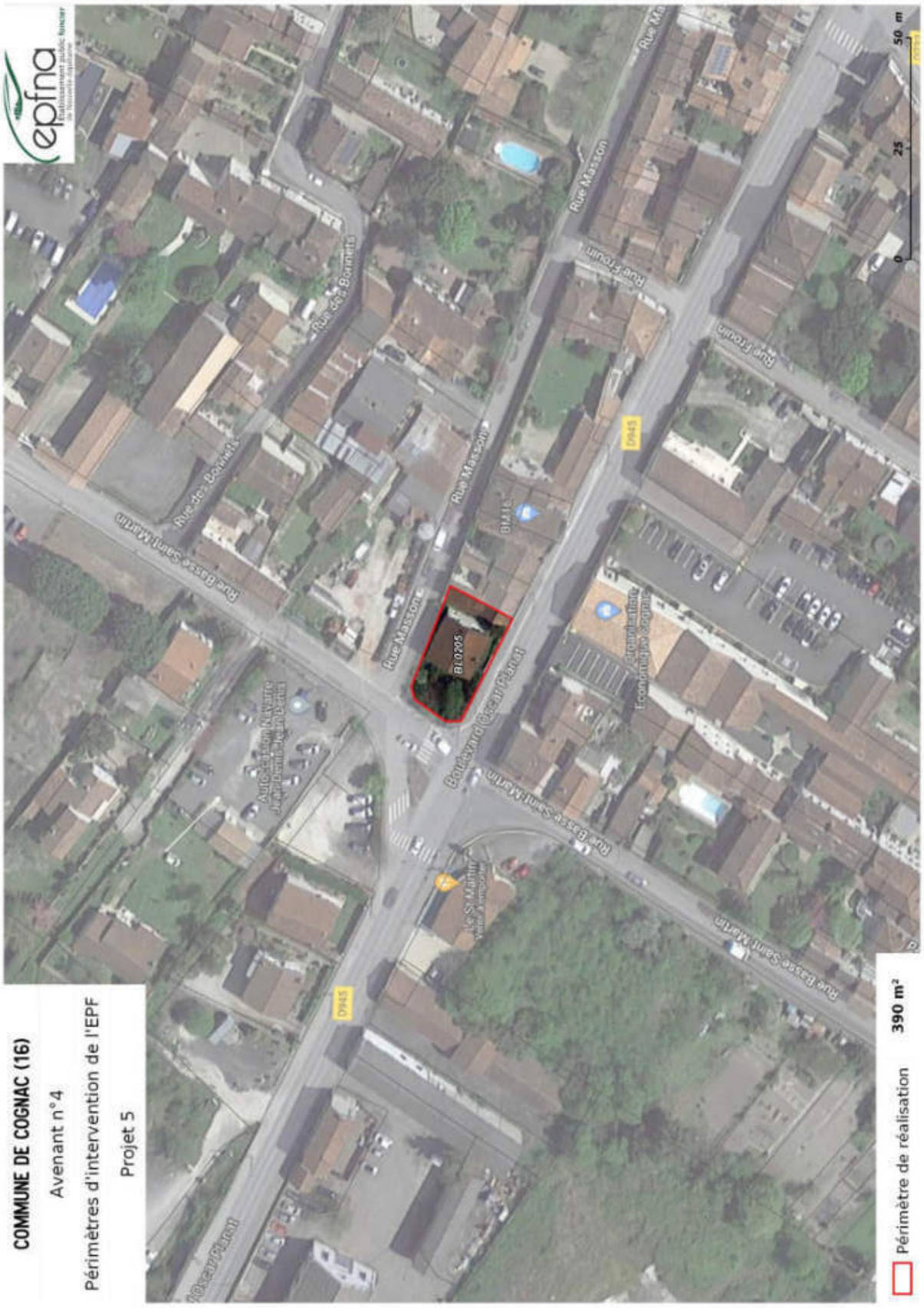
Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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'EPFNA ont signé le 1er août 2014, pour une durée de 5 ans et un engagement financier maximal de 1 500 000 €, une convention projet relative à la convention projet N°CC 16-14-003 Chais Monnet et rues piétonnes (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de veille correspondant aux rues piétonnes commerçantes du cœur de ville ainsi que plusieurs chais et locaux d'activités en friche pour certains. En parallèle, la convention prévoyait également un périmètre de réalisation portant sur deux bâtis vacants et dégradés situés rue Aristide Briand, ainsi qu'un terrain boisé de 3 hectares en bordure de la Charente.

Le 5 mai 2015, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un premier avenant (annexe 2) visant dans un premier temps à se mettre en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPFNA. Dans un second temps, cet avenant prévoyait une modification du périmètre de veille foncière.

Le 6 octobre 2015, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un second avenant (annexe 3) modifiant le périmètre de veille foncière et intégrant un nouveau périmètre de réalisation portant sur une friche industrielle située rue Plumejeau. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Le 5 septembre 2018, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un troisième avenant (annexe 4) portant l'engagement financier maximal de 1 500 000 € à 2 500 000 € au titre de la convention projet. Par ailleurs, la durée de portage a été fixée à 8 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Depuis la signature de la convention opérationnelle initiale n° CCP 16-14-004, plusieurs projets sont en passe de se concrétiser par des cessions, certains n'ont pas nécessité et ne nécessiteront pas l'intervention de l'EPFNA, alors que de nouveaux projets sont aujourd'hui portés par la collectivité. L'objet du présent avenant est donc de clarifier l'intervention de l'EPFNA en ciblant les projets effectifs de la ville et en retirant ceux où l'EPFNA n'interviendra finalement pas. La carte d'intervention est donc modifiée à cet effet dans un souci de clarification de l'action de l'EPF pour la collectivité et pour l'EPF NA.

Au 31 janvier 2020, l'EPFNA portait un montant de 1 631 425,18 € (pour un engagement financier maximal de 2 500 000 €) et la convention initiale arrive à échéance le 31 décembre 2022.

Pour les opérations futures, il est convenu que l'EPFNA et la ville de Cognac privilégieront la rédaction d'une convention opérationnelle par projet afin de déterminer un engagement financier et un délai de portage propres à chaque intervention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 3 « Les périmètres d'intervention » en rectifiant le périmètre de veille et en ciblant des projets effectifs en périmètre de réalisation. Par conséquent, les projets pour lesquels l'appui de l'EPFNA n'est plus effectif, sont retirés du périmètre d'intervention de l'EPFNA.

1.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Ce périmètre est sans objet dans le présent avenant.

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

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond au centre historique de la ville de Cognac. Si l'opportunité se présente, l'EPFNA pourra engager, sur ce périmètre, une opération d'acquisition de bâtisses en déshérence, en vue de procéder à leur réhabilitation ou entreprendre un renouvellement urbain. Il pourra également s'agir de l'acquisition d'un foncier manquant, nécessaire à la réussite d'un projet ciblé en périmètre de réalisation.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA au cas par cas.

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

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

Projet 1 : **Réinvestissement d'une friche industrielle à proximité immédiate du centre-ville**

Site : Correspond à l'ancienne imprimerie « Litho-Bru » située 21 et 29 rue Plumejeau, parcelles cadastrées AX 975, 976, 977 et 1050.

Descriptif : L'EPFNA a fait l'acquisition de cette ancienne imprimerie en 2015. Initialement identifié pour la réalisation d'une opération de logements après dépollution et démolition partielle, ce site va finalement être reconverti en espace médiathèque / bibliothèque. En effet, ce projet actuellement en phase d'études est porté par la communauté d'agglomération de Grand Cognac qui entend se réapproprier cet ensemble afin d'offrir de nouveaux services publics en centre-ville de Cognac.
En parallèle, une partie du site a été cédée fin 2020 à un investisseur privé afin de réaliser du stationnement couvert à destination d'une opération de logements en réhabilitation située à proximité.

Projet 2 : Acquisition et réinvestissement d'un ancien bâtiment religieux de centre-ville

Site : Ancien Doyenné situé rue Aristide Briand / rue Saint Joseph, parcelle cadastrée AW 626.

Descriptif : En 2017, l'EPFNA a fait l'acquisition de ce vaste foncier en cœur de ville appartenant au Diocèse de Cognac et qui était ciblé dans le cadre d'un projet permettant la création d'un cinéma d'art et d'essai. En ce sens, une consultation d'opérateurs a été lancée début 2019 mais s'est révélée infructueuse. Dans cette optique, un opérateur privé s'est positionné en vue de faire l'acquisition de ce site et réaliser une opération de 15 logements en réhabilitation et une grande cellule commerciale en rez-de-chaussée. L'implantation d'une activité commerciale au rez-de-chaussée s'inscrit dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville Action Cœur de Ville. Le dossier de permis de construire de cet investisseur sera prochainement déposé et l'EPFNA est en passe de signer un compromis de vente pour la fin 2020. La signature de l'acte authentique est envisagée pour le 31 décembre 2021.

Projet 3 : Reconversion d'un vaste ilot bâti en cœur de ville

Site : Ilot bâti regroupant deux bâtiments d'une surface de plancher d'environ 600 m² situé rue Aristide Briand / rue du Canton, parcelles cadastrées AW 794, 795 et 796.

Descriptif : L'EPFNA a acquis cet ilot au cours de l'année 2018. Afin d'apporter du dynamisme dans cette artère principale du centre-ville de Cognac, la collectivité souhaite promouvoir un projet mixte alliant commerce en rez-de-chaussée et logements réhabilités en étage. Plusieurs opérateurs et bailleurs ont manifesté leur intérêt pour la reconversion de ce vaste foncier et des projets sont à l'étude. Parallèlement, la ville de Cognac et l'EPFNA ont choisi de promouvoir l'installation de trois commerçants au rez-de-chaussée de ce bâtiment via le dispositif « Ma boutique à l'essai ».

Projet 4 : Réhabilitation d'une bâtisse vacante en vue de la création de nouveaux logements

Site : Maison d'habitation d'environ 350 m² situé au carrefour de l'avenue Paul Firino Martell et la rue Bidouard, parcelle cadastrée BD 926.

Descriptif : En 2018, l'EPFNA a fait l'acquisition de cette maison d'habitation vacante dont les dépendances menaçaient ruine à l'angle de la rue Bidouard. Après maîtrise, la collectivité a fait le choix de démolir ces dépendances afin d'aérer le tissu urbain et d'assurer la sécurité des piétons. La partie habitation a pu être remise sur le marché et des investisseurs locaux ont manifesté leur intérêt en vue de porter un projet de logements à destination d'étudiants. En effet, avec la présence de filières spécialisées dans le commerce de spiritueux et l'école de pilotage de l'Armée de l'Air Cognac-Châteaubernard, le territoire connait une demande de logements importante de la part de jeunes étudiants.

Projet 5 : Acquisition d'une maison d'habitation vacante dans le cadre d'un projet d'aménagement et de réinvestissement

Site : Maison d'habitation située 25 boulevard Oscar Planat, parcelle cadastrée BL 205.

Descriptif : L'EPFNA a acquis cette propriété par exercice du droit de préemption urbain au cours de l'année 2020. En effet, une partie de la propriété constitue un emplacement réservé au titre du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cognac. Ainsi, l'EPFNA étant délégataire du droit de préemption urbain sur ce secteur au moment de la vente, la parcelle a été acquise permettant ainsi à la ville de réaliser un aménagement adéquat sur le carrefour attenant. La propriété sera divisée et la partie bâtie remise sur le marché. Un investisseur local a d'ores-et-déjà manifesté son intérêt pour racheter cette maison d'habitation afin de procéder à sa réhabilitation. Dans ce cadre, la cession se référençant devrait intervenir dans les meilleurs délais.

Projet 6 : Acquisition d'un tènement foncier s'inscrivant dans un projet touristique

Site : Parcelles de terrain nues situées 17 boulevard Oscar Planat, cadastrées BL 6 et BL 231.

Descriptif : L'EPFNA a acquis ces deux parcelles par exercice du droit de préemption au cours de l'année 2020 dans le cadre du projet de « Voie Douce ». En effet, grâce à sa proximité avec les bords de Charente, la collectivité a souhaité acquérir ces emprises afin d'étendre l'installation d'une aire de services pour camping-car et de créer un accès au projet de « Voie Douce » depuis le boulevard Oscar Planat en garantissant un aménagement aux normes sécuritaires. A terme, ces fonciers seront recédés à la communauté d'agglomération du Grand Cognac ayant en charge la compétence « tourisme ».

Sur l'ensemble des périmètres de réalisation, le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La ville de Cognac représentée par son maire	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général
Morgan BERGER	**Sylvain BRILLET**

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN** n° 2020/050 en date du 31 mars 2020.

Annexe 1 : Convention projet n° CCP 16-14-004 signée le 1er août 2014
Annexe 2 : Avenant n°1 signé le 5 mai 2015
Annexe 3 : Avenant n°2 signé le 6 octobre 2015
Annexe 4 : Avenant n°3 signé le 5 septembre 2018

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 043

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-144 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Bénévent-L'Abbaye, la CdC Bénévent-Grand-Bourg (23) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-144 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Bénévent-L'Abbaye, la CdC Bénévent-Grand-Bourg (23) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 0 2 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 0 4 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 0 7 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-144 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Bénévent-L'Abbaye, la CdC Bénévent-Grand-Bourg (23) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre bourg par une intervention de l'EPF sur le foncier commercial

Contexte : Commune labellisée "Petite cité de caractère" entre Guéret et La Souterraine. Elle fait partie des communes creusoises les plus attractives.

Projet : Réinvestissement d'une propriété vacante de centre-bourg pour la création d'une pépinière d'artisans, d'un atelier boutique et de logements.

L'avenant a pour objet d'intégrer une minoration foncière de 15 000 € attribuée par décision du conseil d'administration du 24 novembre 2020.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : le périmètre de réalisation cible des propriétés bâtis et vacantes pour lesquelles un projet de réinvestissement a été développé par la commune.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

COMMUNE DE BENEVENT-L'ABBAYE

COMMUNAUTE de COMMUNES BENEVENT GRAND BOURG

epf Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N°1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 23-18-144 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BENEVENT L'ABBAYE (23)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BENEVENT-GRAND-BOURG (ANCIENNEMENT MVOC)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Bénévent-l'Abbaye, 1, rue Sarrazine, 23210 Bénévent-l'Abbaye représentée par son maire, Monsieur André MAVIGNER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 13 avril 2018,
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

Et

La Communauté de Communes Bénévent-Grand-Bourg, dont le siège est situé – 8 place du Marché 23240 LE GRAND BOURG représentée par son Président, **Monsieur Olivier MOUVEROUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021- en date du 25 février 2021
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Bénévent l'Abbaye a signé une convention opérationnelle avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine afin de mettre en place un projet de redynamisation du centre- bourg en réinvestissant certains bâtiments aujourd'hui vacants qui ne participent pas à la vitalité du centre-bourg que la municipalité souhaite impulser.

L'EPF NA s'est ainsi porté acquéreur d'un immeuble de caractère à l'échelle de la rue principale du centre bourg, la rue du marché, destiné à être réhabilité par la commune en vue d'y réaliser un projet mixte alliant pépinière d'artisans, un atelier boutique au rez de chaussée et une offre logements aux étages de la propriété.

Ce projet étant structurant à l'échelle de la commune et ayant vocation à dynamiser le tissu commercial du centre-bourg, il a été décidé d'attribuer une enveloppe de minoration foncière venant absorber une partie du déficit de l'opération. Cette minoration foncière a fait l'objet d'un avis favorable du Contrôleur Général Economique et Financier n°2020/221

Dès lors, le présent avenant vise à intégrer l'octroie de cette minoration foncière dans la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MINORATION FONCIERE

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle

Par délibération en date du XX, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 15 000 € pour l'opération de revitalisation de centre-bourg « 1 rue du Marché » à Bénévent L'Abbaye.
La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet dans le planning prévisionnel suivant :
· Le rachat des fonciers par la commune sera réalisé en 2021 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 11 avril 2024.
Au moment de la cession du foncier à la collectivité, la minoration est activée et vient en déduction du stock cédé. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la commune.

Sur cette opération, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, de 7418.30 € (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de la minoration foncière, calculé au 19/11/2020), si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexe à la convention opérationnelle.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.
Lorsque la collectivité acquiert le foncier, elle s'engage à informer par courrier à l'EPFNA de la bonne réalisation du projet au terme du planning prévisionnel indiqué ci-dessus et de sa conformité avec les conditions associées à l'attribution de la minoration édictées dans cet avenant.
En cas de non réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°23-18-144 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Bénévent-L'Abbaye
représentée par son Maire,

André MAVIGNER

La Communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg
représentée par son Président,

Olivier MOUVEROUX

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2021/ en date du

Annexe n° 1 : convention cadre n°23-17-040
Annexe n° 2 : convention opérationnelle n°23-18-144

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 044

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 24-19-147 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Nontron, la CdC Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 24-19-147 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Nontron, la CdC Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 24-19-147 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Nontron, la CdC Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA

Objet : Implantation de l'office intercommunal de tourisme au rez-de-chaussée d'une ancienne pharmacie, vacante, en centre-bourg, et implantation de logements aux étages.

Contexte : La commune de Nontron, la Communauté de communes Périgord-Nontronnais et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 2 décembre 2020 pour la redynamisation du centre-bourg.

Cette convention ne comporte qu'un périmètre de veille sur l'ensemble du centre-bourg de la commune. Le présent avenant vise l'ajout d'un périmètre de réalisation, sur un foncier identifié par la commune et la Communauté de communes, et à augmenter le montant plafond des engagements en conséquence

Projet : La commune et l'intercommunalité souhaitent implanter une office de tourisme intercommunal au siège de l'intercommunalité, à Nontron. Plusieurs pistes ont été recherchées, mais un foncier vacant en hyper centre-bourg, en face de la Mairie, est actuellement en vente. Ce foncier correspondait à une pharmacie, avec des logements à l'étage, également vacants. Ce foncier pourra accueillir l'office de tourisme intercommunal au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

Durée : 4 ans (durée inchangée)

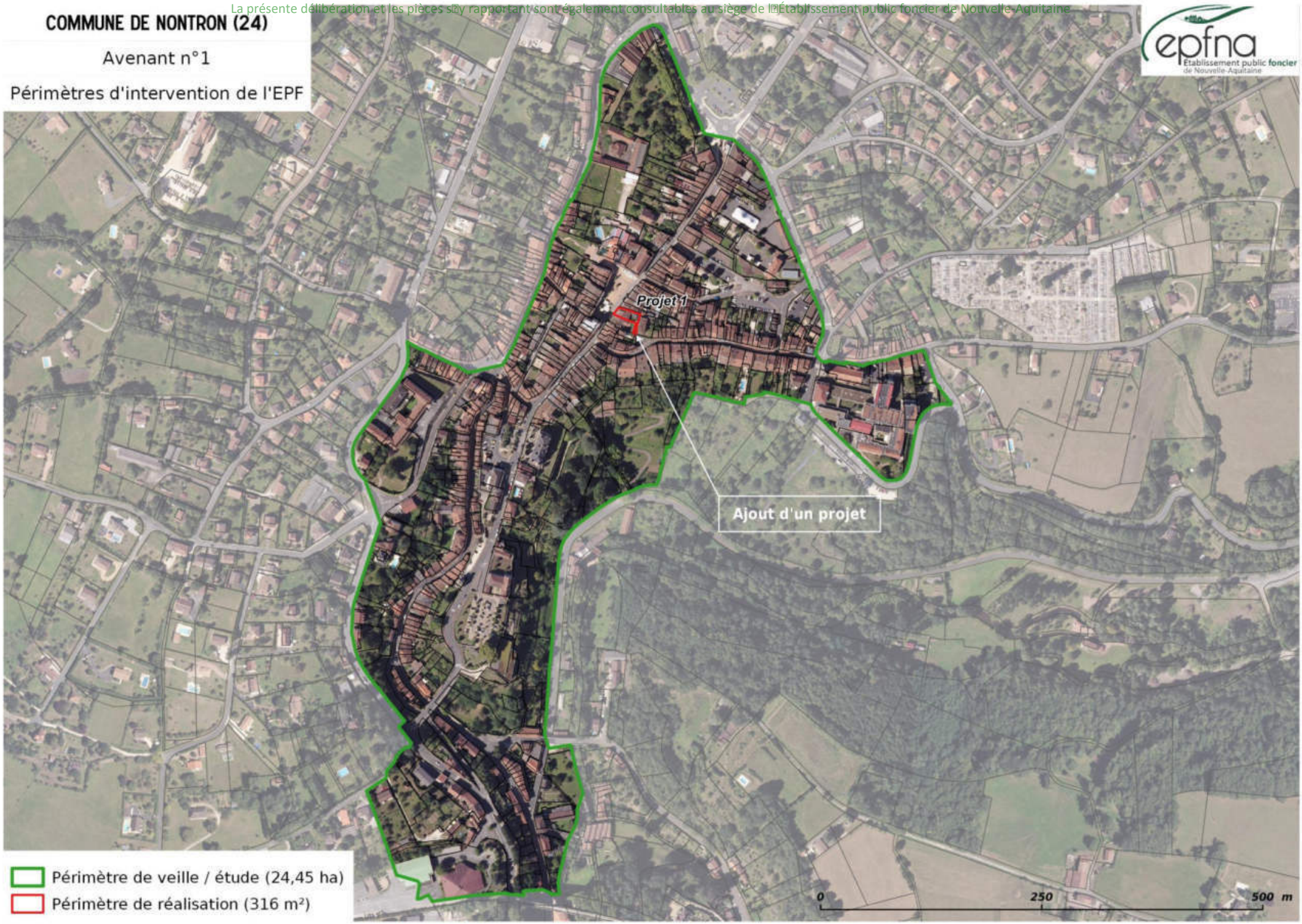
Montant : 150 000 € + 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Ancienne pharmacie située en hyper centre du coeur de bourg, en face de la Mairie. Immeuble de caractère vacant.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s☐y rapportant sont également consultables au siège de l☐Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

AVENANT N° 1

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19-147
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

Entre

LA COMMUNE DE NONTRON(24),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PERIGORD NONTRONNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Nontron dont la Mairie est située 1 Place Alfred Agard – 24300 NONTRON, représentée par son maire, **Madame Nadine HERMAN BANCAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …….,
Ci-après dénommée « **la commune » ;**

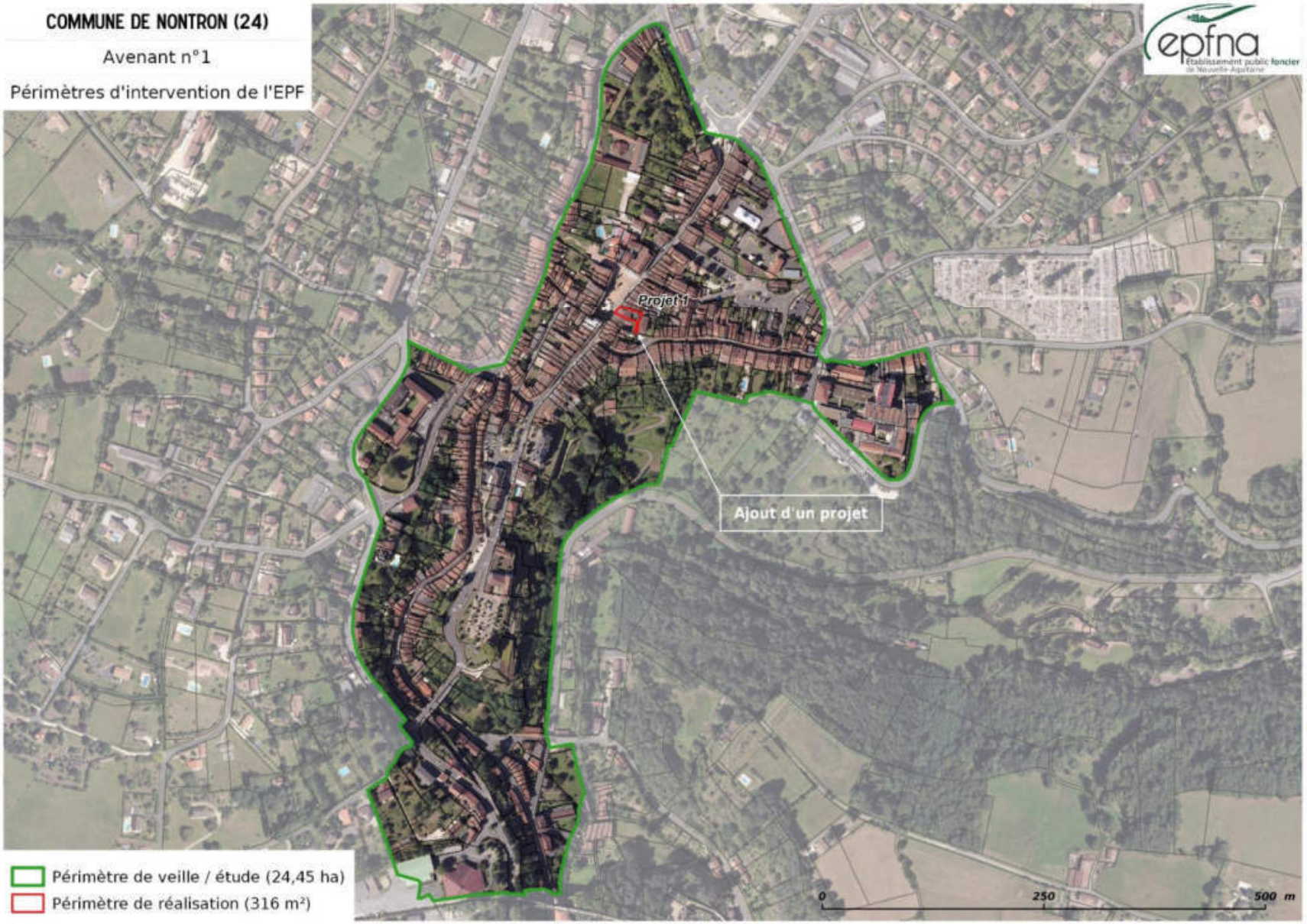
La **Communauté de communes du Périgord Nontronnais,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 48-50 Rue Antonin Debidour – 24300 NONTRON représentée par **Monsieur Gérard SAVOYE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du …… ;
Ci-après dénommée « **la communauté de communes**» ou « **l'EPCI** » ;

Et,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2020-01 en date du 20 février 2020,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Ville de Nontron fait partie de la Communauté de communes Périgord Nontronnais qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe n°1) le 01 mars 2018, 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, mais surtout de la revitalisation des nombreux centre-bourg. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention en vigueur 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 Nontron, la Communauté de communes Périgord-Nontronnais et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 2 décembre 2020 pour la redynamisation du centre-bourg.

Cette convention ne comporte qu'un périmètre de veille sur l'ensemble du centre-bourg de la commune. Ce périmètre a permis d'envisager la réalisation d'un gisement foncier par l'EPFNA. Cependant, au regard de la crise sanitaire, ce gisement n'a pu être effectué à ce jour.

Le présent avenant vise l'ajout d'un périmètre de réalisation, sur un foncier identifié par la commune et la Communauté de communes.

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMÈTRES D'INTERVENTION

Ajout d'un article « *2.2* Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée », après l'article « 2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée », comme suit :

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

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

Projet 1 : Parcelles BC n°10-12

Site :
Le site se compose de deux parcelles cadastrées section BC n°10-12, d'une contenance respective de 29m² et de 290m², soit une superficie totale de 319m². Ces parcelles accueillent une ancienne pharmacie, la « Pharmacie Centrale », en plein cœur de bourg, à proximité immédiate de la Mairie, actuellement vacante. Les locaux de la pharmacie se trouvent au rez-de-chaussée, et des logements se trouvent à l'étage, également vacants. Ces parcelles se trouvent en zone Uap au PLU de la commune.

Projet :
La commune a identifié ces parcelles, très bien situées, en cœur de bourg, afin de voir le rez-de-chaussée être requalifié en Office de Tourisme Intercommunal, et les logements être réhabilités afin d'accueillir de nouveaux habitants.

Une étude pré-opérationnelle a été réalisée par l'Agence Technique Départementale de Dordogne, accompagné d'un bilan financier.
L'EPFNA pourra éventuellement, réaliser une étude complémentaire.

L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord **avec la commune** et dans la logique du projet d'ensemble.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération du titulaire de ce droit, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

L'EPFNA sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

ARTICLE 2. – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient remplacer l'article 3 de la convention initiale.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **l'EPFNA** est de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €).**

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

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Nontron
représentée par son Maire,

Nadine HERMAN BANCAUD,

La Communauté de communes
Périgord Nontronnais
représentée par son Président

Gérard SAVOYE

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

Sylvain BRILLET

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/……. en date du …….

Annexe n°1 : convention cadre
Annexe n°2 : convention opérationnelle

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 045

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 24-19-133 pour la redynamisation du centre-bourg, entre la commune d'Agonac, la CdA Le Grand Périgueux (24) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 24-19-133 pour la redynamisation du centre-bourg, entre la commune d'Agonac, la CdA Le Grand Périgueux (24) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AHOUSSOU-AUBLE

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 24-19-133 pour la redynamisation du centre-bourg, entre la commune d'Agonac, la CdA Le Grand Périgueux (24) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'une salle culturelle afin d'accueillir les associations qui n'ont plus de lieux et des évènements culturels tels que des projections cinématographiques. Implantation de commerces et de services de proximités.

Contexte : La commune d'Agonac, la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 16 janvier 2020 pour la redynamisation du centre-bourg. Celle-ci comporte un périmètre de réalisation sur un ilot fonciers en centre-bourg. Des négociations ont été engagées sur ces fonciers.

Le présent avenant vise l'ajout d'un nouveau périmètre de réalisation, sur des fonciers identifiés par la commune.

Projet : La commune souhaite une intervention de l'EPFNA sur quatre fonciers inclus dans le périmètre de veille de la convention, accueillant un ancien garage automobile de 315 m² entre les mains d'un liquidateur judiciaire, une maison de 90 m², et un terrain nu de 510 m².

Le garage est à vocation de démolition, afin de créer une salle culturelle, pour accueillir les associations qui n'ont plus de lieux et des évènements culturels tels que des projections cinématographiques. La maison quant à elle est à vocation de requalification afin d'accueillir des services et des commerces de proximité.

Durée : 4 ans (durée inchangée)

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur quatre fonciers en centre-bourg, dont deux en terrain nus, un en garage automobile vacant de 315 m², actuellement entre les mains d'un liquidateur judiciaire, et un en maison d'habitation vacante de 90 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

AVENANT N° 1

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19-133 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

Entre

LA COMMUNE D'AGONAC (24),

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Agonac dont la Mairie est située 4 Avenue de la Beauronne – 24460 AGONAC, représentée par son maire, **Madame Christelle BOUCAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du …… ;
Ci-après dénommée « **la Commune » ;**

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé – 1 boulevard Lakanal – 24000 PERIGUEUX, représentée par son Président, Monsieur **Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ……
Ci-après dénommée « **la communauté de communes**» ou « **l'EPCI** » ;

Et,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2020-01 en date du 20 février 2020,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Ville d'Agonac fait partie de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe n°1) le 16 avril 2018, afin d'assister à leur demande la Communauté d'Agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace, mais surtout de la revitalisation des nombreux centre-bourg. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention en vigueur 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 d'Agonac, la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 16 janvier 2020 pour la redynamisation du centre-bourg.

Cette convention comporte un périmètre de réalisation sur un ilot fonciers en centre-bourg. Des négociations ont été engagées sur ces fonciers.

Le présent avenant vise l'ajout d'un nouveau périmètre de réalisation, sur des fonciers identifiés par la commune.

ARTICLE 1 – AJOUT D'UN PERIMETRE DE REALISATION

Ajout d'un projet n°2 à l'article « *2.2* Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée », comme suit :

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

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

Projet 1 : Parcelles B n°742-743-1172-1628

Site :
Le site se compose de quatre parcelles cadastrées section B n°742-743-1628, d'une contenance respective de 313m², 126m², 273m² et 510m², soit une superficie totale de 1 222m².
Les parcelles accueillent un ancien garage automobile de 315m² entre les mains d'un liquidateur judiciaire, une maison de 90m², et un terrain nu de 510m². Ces parcelles se trouvent en zone UA et UB au PLU de la commune.

Projet :
La commune d'Agonac a engagé plusieurs projets pour la redynamisation du centre-bourg (Création d'une nouvelle école maternelle, d'un pôle de santé, une médiathèque, deux logements communaux, de places de parking supplémentaires). Dans la continuité de cette dynamique, la commune souhaite une intervention de l'EPFNA sur les parcelles susvisées en vue de leur démolition, afin de créer une salle culturelle, afin d'accueillir les associations qui n'ont plus de lieux et des évènements culturels tels que des projections cinématographiques. Également la maison pourrait habiter le salon de coiffure et le bureau de poste qui sont actuellement dans la halle couverte de la commune. Cette halle, une fois vide, deviendrait un lieu d'accueil pour le marché.

Une étude pré-opérationnelle est en cours de réalisation par l'Agence Technique Départementale de Dordogne, accompagné d'un bilan financier.
L'EPFNA pourra éventuellement, réaliser une étude complémentaire.

L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord **avec la commune** et dans la logique du projet d'ensemble.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération du titulaire de ce droit, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

L'EPFNA sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune d'Agonac
représentée par son Maire,

Christelle BOUCAUD

La Communauté d'Agglomération
Le Grand Périgueux
représentée par son Président

Jacques AUZOU

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/……. en date du …….

Annexe n°1 : convention cadre
Annexe n°2 : convention opérationnelle

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 046

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Captieux, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Captieux, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour le Préfète,
Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-096 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Captieux, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA

Objet : Intégration de nouveaux périmètres, suite à réalisation d'une étude de gisements fonciers par l'EPFNA

Augmentation de l'engagement financier (de 800 000 € à 1 000 000 €)

Contexte : La commune de Captieux a conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec la communauté de communes du Bazadais et l'EPFNA, le 9 octobre 2018.

L'EPF est déjà devenu propriétaire de 2 biens en coeur de bourg depuis la signature de la convention opérationnelle, afin de maintenir et intensifier l'offre de commerces et de services.

Une étude de gisement foncier a été réalisée dans le courant de l'été 2020 sur le centre-bourg de Captieux dans le but de repérer de potentiels fonciers mobilisables sur la commune, à travers la recherche de dents creuses et de logements ou commerces vacants.

Projet : La commune souhaite continuer à accueillir de la population au sein d'un cadre préservé. Pour cela, elle se heurte à une dynamique immobilière privée privilégiant la division de biens vacants pour la production de petits logements.

Le présent avenant vise dans un premier temps, à intégrer de nouveaux périmètres de réalisation et des nouveaux périmètres de veille dans la convention opérationnelle, permettant de faciliter cet accueil de population.

Puis dans un second temps, à augmenter l'engagement financier global au titre de la convention opérationnelle.

Durée : 5 ans

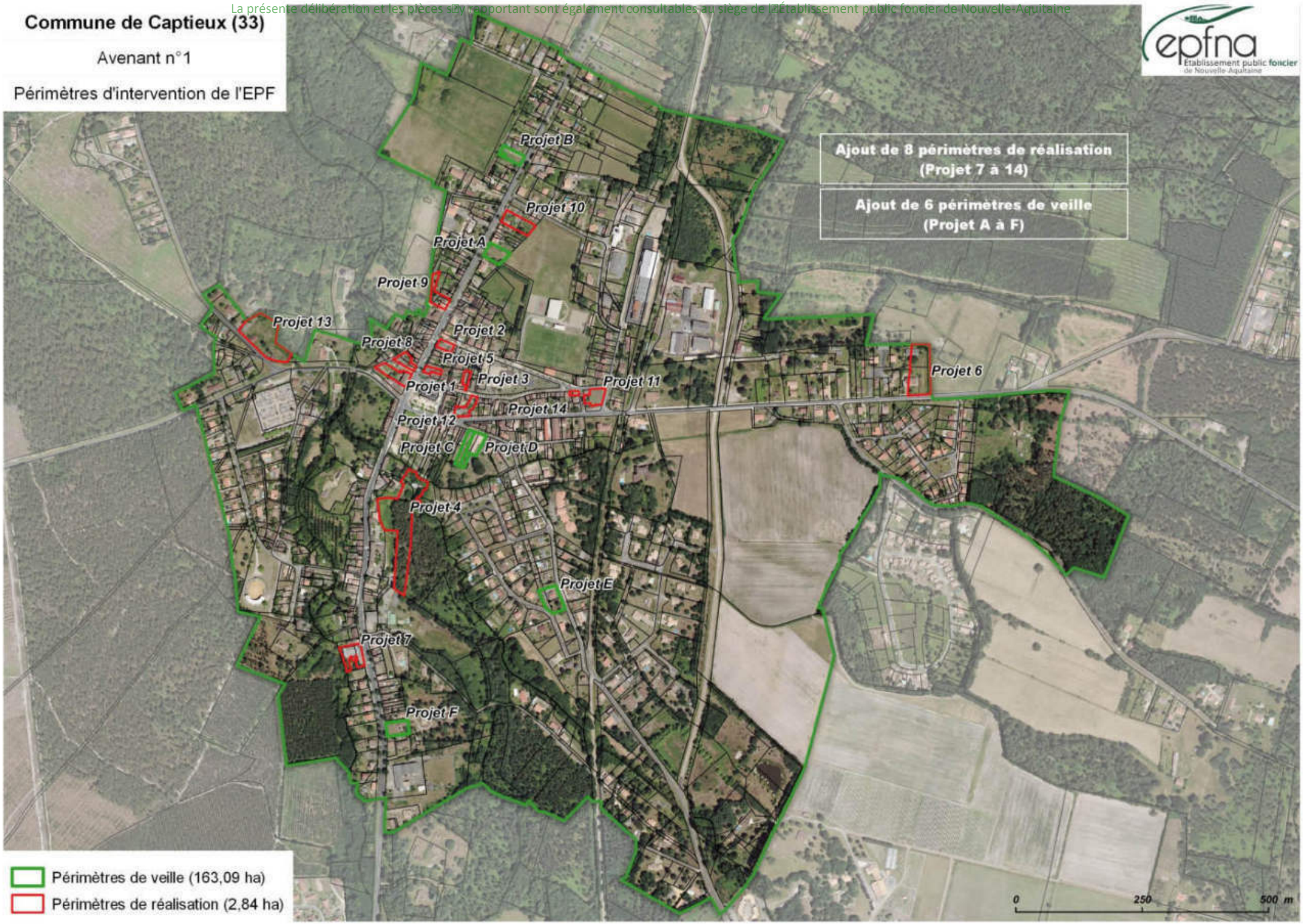
Montant : 800 000 € + 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Plusieurs maisons d'habitation et/ou commerces vacants, et friches industrielles, situés dans l'enveloppe urbaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

AVENANT N° 1

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-18-096 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

Entre
LA COMMUNE DE CAPTIEUX (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS

Et
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **commune de Captieux,** dont le siège est situé à la mairie au 1 place du 8 mai 1945 -33840 - Captieux – représentée par **Madame Christine LUQUEDEY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …….,
Ci-après dénommé « **la commune** » ;
d'une part,

La **Communauté de communes du Bazadais** dont le siège est situé Lieu-dit Coucut, Route de Lerm - 33430 BAZAS, représentée par **Madame Nicole COUSTET,** sa Présidente**,** dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du…….,

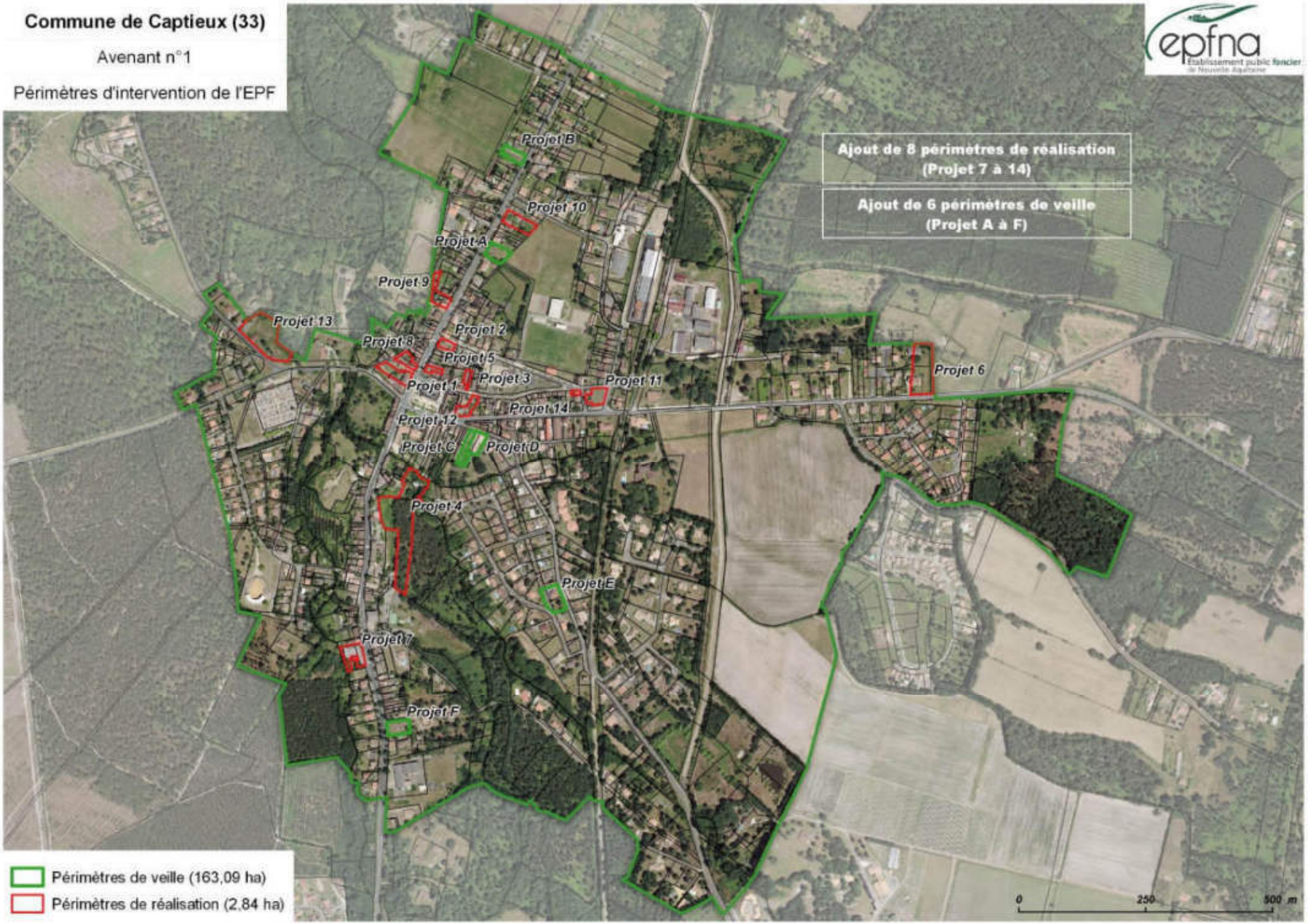
ci-après dénommée **« l'EPCI »** ou **« CdC du Bazadais »;**

Et

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

PERIMETRES D'INTERVENTION

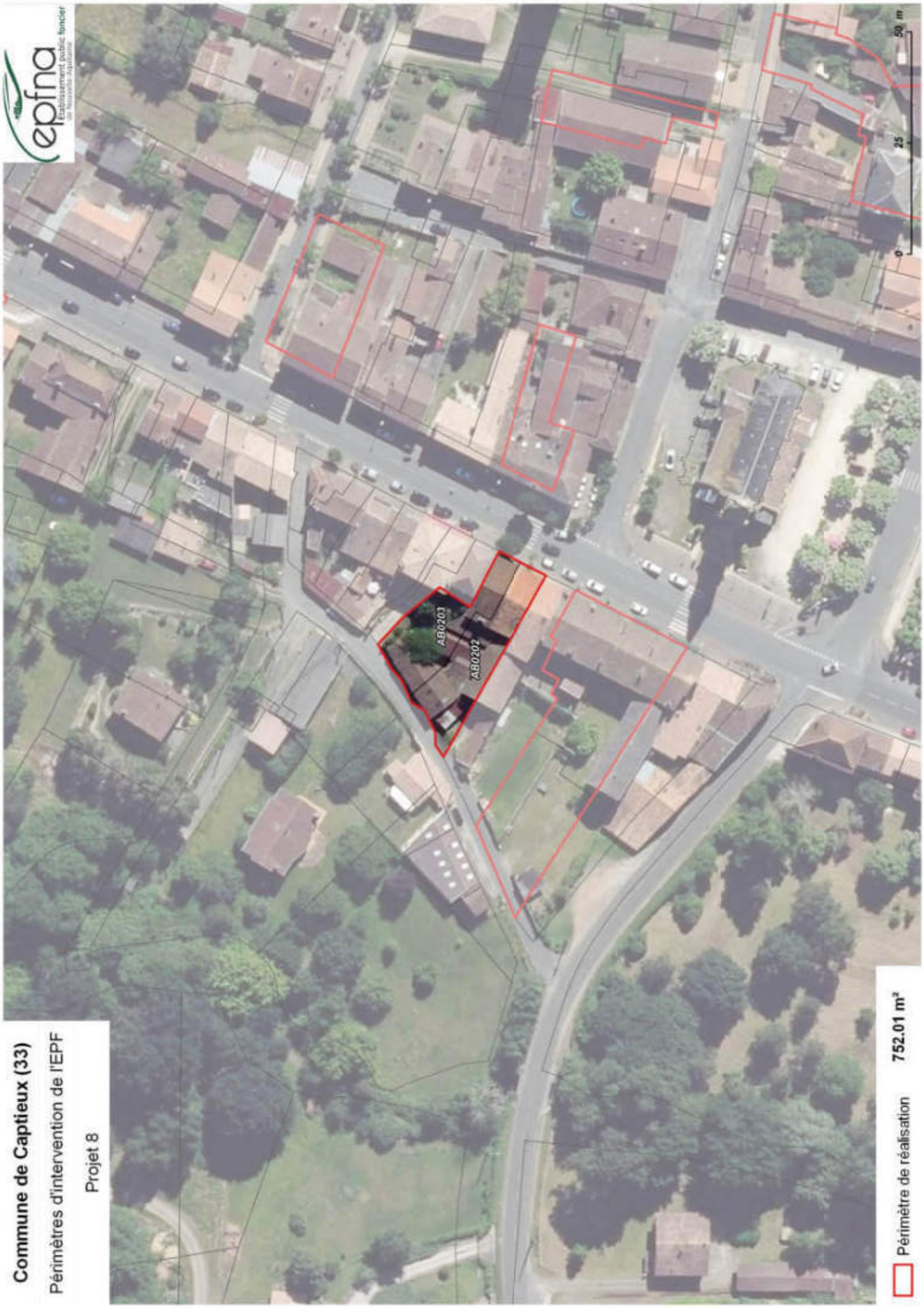


La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2021-03-07-00002 - Délibérations du bureau du 25 février 2021 n° B-2021-018 à B-2021-052

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Commune de Captieux (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet D
AE0357
AE0020
0
25
50 m
Périmètre de veille
1317.68 m²

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La commune de Captieux a conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec la communauté de communes du Bazadais et l'EPFNA, le 9 octobre 2018.

Depuis l'EPFNA est devenu propriétaire d'une maison d'habitation, sise 3 rue de la Gare, par la signature d'un acte authentique de vente le 28 juillet 2020. Le but de la commune par l'acquisition de ce bien est d'étoffer et de regrouper l'offre de santé à disposition de la population, à proximité du bâtiment existant et déjà dédié à des professionnels de santé.
Également, l'EPFNA est devenu propriétaire de l'Hôtel/restaurant Cap des Landes par la signature d'un acte de vente le 11 décembre 2020. Sur ce site, le projet actuel de la commune serait de créer un lieu dédié à la formation aux métiers de l'industrie (mécanique, robotique) avec des salles de formation, des cuisines (idées d'un restaurant d'application) et des chambres pour les apprentis aux étages (pièces dédiées à l'activité initiale d'hôtellerie).

L'EPFNA est également en cours de négociation sur plusieurs fonciers déjà ciblés au sein de la convention opérationnelle initiale

Une étude de gisement foncier a été réalisée dans le courant de l'été 2020 sur le centre-bourg de Captieux dans le but de repérer de potentiels fonciers mobilisable sur la commune, à travers la recherche de dents creuses et de logements ou commerces vacants.
La commune est depuis de nombreuses années engagée dans le maintien et le développement du commerce de proximité. Elle souhaite en outre continuer à accueillir de la population au sein d'un cadre préservé. Pour cela, elle se heurte à une dynamique immobilière privée privilégiant la division de biens vacants pour la production de petits logements. Ces rénovations, parfois de piètre qualité font augmenter mécaniquement les valeurs du foncier en se basant sur une rentabilité locative élevée. Cette dynamique vient alors limiter l'accession à la propriété dans l'ancien et à proximité des commerces et services mis en place par la commune, de famille de la classe moyenne. La réalisation de cette étude de gisements fonciers poursuivait le double objectif d'identifier les dents creuses et logements vacants pouvant permettre d'accueillir les ménages en recherche d'accession, tout en consolidant le tissu de commerces et services du bourg de Captieux.

Le présent avenant vise dans un premier temps, à intégrer de nouveaux périmètres de réalisation (projet 7 à 14 en rouge) et des nouveaux périmètres de veille (projet A à F en vert) dans la convention opérationnelle pour la redynamisation du centre bourg de Captieux, Ces nouveaux fonciers sont tous issus de l'étude de gisement fonciers réalisé sur le centre-bourg de la commune.
Puis dans un second temps, à augmenter l'engagement financier global au titre de la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION D'UN PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 2 « Périmètres d'intervention » en ajoutant de nouveaux périmètres de réalisation et de veille.

2. 1 Des périmètres de veille sur lesquels une démarche de veille active serra engagée.

Sur les périmètres de veille, l'intervention de l'EPFNA se fera au cas par cas sur demande de la commune en fonction de l'avancée des projets.

Projet A :

Site : Parcelle cadastrale référencée Section AB n° 0074 d'une superficie totale de 1 195 m² située Route de Bazas. Le bien est un terrain non bâti qui permet d'accéder aux arrières des infrastructures sportives. Une partie de cette parcelle est en Emplacement Réservé pour accéder à la parcelle AB n°504 qui est la propriété de la commune (+ de 35 000 m²)

Projet :
Le projet de la commune est d'acquérir ce foncier par opportunité afin de créer un accès direct pour aménager la zone US non bâtie qui est communale et adjacente au stade.

Projet B :

Site : Parcelle cadastrale référencée Section AB n° 0028 d'une superficie totale de 927 m². Ce foncier est situé sur la Route de Bazas et est actuellement en vente.

Projet :
La commune de Captieux souhaite intervenir en opportunité sur ce foncier afin de bénéficier d'un Terrain à Bâtir disponible pour un éventuel projet immobilier pour la création de logements ou de commerces le long de l'axe principal de circulation sur la commune.

Projet C :

Site : Parcelle cadastrale référencée Section AC n° 0019, d'une superficie totale de 769 m², pour une surface bâtie de 106 m².
La parcelle se caractérise par sa longueur et bénéficie d'un jardin d'agrément à l'arrière.
Le foncier est actuellement vacant. La succession de ce foncier est en cours de régularisation depuis plus d'un an mais semble compliquée.

Projet :
Le projet de la commune de Captieux est d'intervenir en acquisition foncière sur ce foncier en opportunité. En effet, le but est de rénover ce bâtiment pour y installer un logement, ou un commerce, qui bénéficiera déjà d'une bonne visibilité avec une vitrine sur la rue assez fréquentée.

Projet D :

Site : Parcelles cadastrales référencées Section AC n° 0357 et 0020 d'une superficie totale de 1 299 m², pour une surface bâtie de 290 m².
Le foncier est un ancien local commercial actuellement vacant. Le propriétaire réside dans une maison d'habitation, à l'arrière de cette parcelle.

Projet :
La commune de Captieux souhaite maitriser la partie commerciale de ce site afin de pouvoir, à l'opportunité, réimplanter un commerce ou une activité tertiaire dans ce petit local sans activité. L'intervention de l'EPF se fera au gré d'une éventuelle vente.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Projet E :

Site : Parcelles cadastrales référencées Section AC n° 0217 0219 et 0296, d'une superficie totale de 1717 m², pour une surface bâtie de 105 m².
Ce tènement foncier est une maison secondaire habitée quelques semaines par an, dans un état d'entretien correct. Il recense également de deux parcelles non bâties attenantes à la maison.

Projet :
La commune de Captieux souhaite intervenir en acquisition foncière sur ce bien dans le cas où les héritiers manifesteraient un désir de vente. La maitrise du bâti et du non bâti permettrait de constituer un ténement foncier plus important, et par ce biais de réaliser plusieurs logements.

Projet F :

Site : Parcelle cadastrale référencée Section AC n°235 d'une superficie de 1 171 m².
Présence d'une maison sinistrée par un incendie, avec une toiture très endommagée. La maison est située dans un quartier pavillonnaire, en entrée du bourg.

Projet : La commune souhaite requalifier cette verrue urbaine en entrée Sud de commune. En effet, un logement pourrait être créé sur cette parcelle de taille moyenne. La démolition complète du bâti est à prévoir.

2.2. Des périmètres de réalisation sur lesquels une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPFNA n'entamera pas de négociations amiables avec les propriétaires de ces fonciers. Le démarrage des négociations ne pourra se faire qu'au cas par cas après l'aval de la commune. Suite à la signature du présent avenant une réunion de lancement devra être organisée afin de fixer les propriétés d'intervention. Un compte rendu sera rédigé par l'EPFNA à l'issue de la réunion et validé par les parties. Ce compte rendu fixera les priorités et phasages données par la commune à l''EPFNA.

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

Projet 7 : Ancien garage Renault.

Site : Parcelles cadastrales référencées Section AC n°96 et 333 d'une superficie totale de 1 447 m² et d'une superficie bâtie de 400 m².
Le site est l'ancien garage Renault, fermé depuis peu. Le garage est composé de sa partie commerçante en front de rue, de sa partie atelier mécanique en second plan et de sa partie habitation en arrière-plan de rue.

Projet :
Ce foncier constitue une réelle opportunité foncière pour la collectivité. En effet, le but serait de requalifier cet ancien garage en une activité adaptée, afin d'éviter que ce site devienne une friche persistante du territoire Capsylvain.
Aucun diagnostic et aucune étude n'ont été menés à l'heure actuelle sur ce foncier. Des diagnostics préalables seront nécessaires afin de connaitre exactement l'état de pollution des sols et du bâti.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce foncier sera intégré dans l'étude en cours de réalisation sur la stratégie de développement commercial à l'échelle intercommunale.

Projet 8 : Ancien « Casino » Place de l'Eglise.

Site :
Parcelles cadastrales référencées Section AB n° 202 et 203 d'une superficie parcellaire totale de 747 m² pour 460 m² de bâti.
Le site est l'ancienne superette « Casino » qui n'est plus en activité. Le foncier se situe en plein centre-bourg de la commune, en face de la place de l'Eglise, et le long de la route de Bazas (fréquentée par grand nombre de véhicules quotidiennement).

Projet :
Du fait de sa situation géographique privilégié, et de son importante superficie bâtie, ce foncier commercial vacant constitue une vraie opportunité pour accueillir une nouvelle activité commerciale. Ainsi, le projet de la commune consiste en l'implantation, le plus rapidement possible, d'une activité commerçante en adéquation avec les besoins et la demande du territoire.
Une étude de faisabilité préalable définissant ces besoins pourrait s'avérer utile, en amont de toute acquisition.

Projet 9 : 43-45 Route de Bazas

Site : : Parcelles cadastrales référencées Section AB n° 0236, 0238, 0239, 0240, 0242, 0243, d'une superficie totale de 1 144 m², pour 100 m² de surface bâtie.

Projet :
Cet immeuble est vacant depuis plusieurs années, et est situé le long de la route de Bazas, l'entrée principale de la commune. Ce site constitue une véritable opportunité foncière pour la commune de Captieux afin de créer de nouveaux logements adaptés à la demande locale, tout en résorbant de la vacance, par la réhabilitation d'un bâti existant.

Projet 10 : Ancien manoir

Site : Parcelles cadastrales référencées Section AB n° 0068, 0069, d'une superficie totale de 1 564 m², pour une surface bâtie de 186 m².

Projet :
Cette vieille bâtisse située route de Bazas, n'est plus habitée depuis une dizaine d'années et constitue une "verrue" urbaine à l'entrée du bourg de Captieux. Ce foncier possède un grand terrain non aménagé à l'arrière. La commune souhaite voir évoluer ce foncier, et contribuer à le rénover pour la réalisation de logements.

Projet 11 :

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Site : Parcelle cadastrale référencée Section AB n° 116, d'une superficie totale de 1051 m².
Le foncier est entièrement non bâti, et est clôturé sur sa totalité. Il était utilisé autrefois comme parking sauvage lors des représentations sportives organisées au stade.
Le terrain est actuellement utilisé comme jardin d'agrément. Il est propriété de personnes habitant de l'autre coté de la rue.

Projet :
Ce terrain non bâti constitue une opportunité de densification afin de créer du logement ou une nouvelle activité sur un foncier pour la réalisation d'un projet valorisant pour le territoire communal.

Projet 12 :

Site : Parcelle cadastrale référencée Section AB n° 0181, d'une superficie totale de 892 m², située 12 rue du Foirail. La parcelle est traversante entre la rue du Foirail et la rue de la Gare.
Le site abrite une surface bâtie de 450 m², et constitue un élément architectural remarquable du bâti de la commune.

Projet :
La commune de Captieux souhaite mettre en avant son patrimoine architectural. A ce titre, elle envisage que cette ancienne maison de maître prenne une place plus importante dans la vie de la commune.
Le projet est ainsi d'y installer un programme d'intérêt communal, qui, par la rénovation du bien, permette à cet édifice de retrouver un usage plus adapté et plus valorisant qu'actuellement.

Projet 13 :

Site : Parcelle cadastrale référencée Section A n° 0252 d'une superficie totale de 4 840 m². Le site a longtemps été une usine de fabrication de tuiles.
Ce dernier est fermé depuis plusieurs années, et est vente depuis sa fermeture.

Projet :
La commune de Captieux souhaite voir cette friche industrielle transformée et réutilisée. En effet, de par sa superficie importante et de par son zonage au PLU (zone urbaine), le site constitue une opportunité intéressante de transformation du bâti existant.
Le bâti pourrait ainsi accueillir plusieurs logements de par l'importante surface qu'il peut offrir.
La présence potentielle d'une pollution des sols et du bâti est à considérer au vu de l'activité passée du site. Une analyse en ce sens devra être réalisée.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Projet 14 :

Site : Parcelles cadastrales référencées Section AB n° 0172 et 393, d'une superficie totale de 148 m², situées au 38 rue du Foirail.
Le foncier est un ancien commerce vacant qui est fermé depuis de nombreuses années. Il est actuellement utilisé comme garage et stockage par les propriétaires qui habitent de l'autre côté de la rue.

Projet :
La commune de Captieux souhaite que ce bâti soit utilisé différemment. Le but, par le biais d'une intervention de l'EPF, est de permettre l'implantation d'une nouvelle activité. Dans l'idéal, la rénovation de ce bâti ancien est envisagée. Ce foncier sera identifié dans l'étude de stratégie foncière en faveur du développement économique porté par l'intercommunalité.

ARTICLE 2. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient remplacer l'article 3 de la convention initiale

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement public foncier est de UN MILLION D' EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, 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 préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Captieux représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Madame Christine LUQUEDEY	**Sylvain BRILLET**

La CdC du Bazadais
représentée par sa Présidente,

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Madame Nicole COUSTET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2021/……. en date du …….

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Captieux, la CdC du Bazadais et l'EPFNA

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 047

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la ville de Libourne, la CALI (33) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la ville de Libourne, la CALI (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'**administration, le** 02/03/2021
Laurence **ROUEDE**

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLÉ

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la ville de Libourne, la CALI (33) et l'EPFNA

Objet : Action foncière pour la ville de Libourne

Contexte : La convention opérationnelle et son avenant n°1 ont identifié 9 périmètres de projets, sur certains desquels l'EPFNA a réalisé plusieurs acquisitions : 16 quai de l'Isle, ilot Lyrot-Gambetta en partie, 77 cours des Girondins, pour un montant de dépenses réalisées d'environ 2 500 000 € à fin janvier 2021.

Projet : Par ailleurs, l'EPFNA intervient avec la Ville de Libourne sur un site qui n'était pas un périmètre de réalisation auparavant mais simplement en périmètre de veille foncière, situé au n° 6 rue Grelot. D'autres périmètres de réalisation doivent aussi être modifiés (mise à jour de l'emprise du site, et du projet).

Plusieurs autres acquisitions sont envisagées sur l'année 2021, portant le montant prévisionnel des engagements financiers de l'EPFNA proche du montant maximal autorisé dans le cadre de cette convention. Le présent avenant n°2 vise ainsi à augmenter l'engagement financier maximal de l'EPFNA sur l'ensemble de la convention à 8 millions d'euros, et à modifier ou ajouter certains périmètres de réalisation de la convention opérationnelle.

Durée : 5 ans

Montant : 5 000 000 € + 3 000 000 €

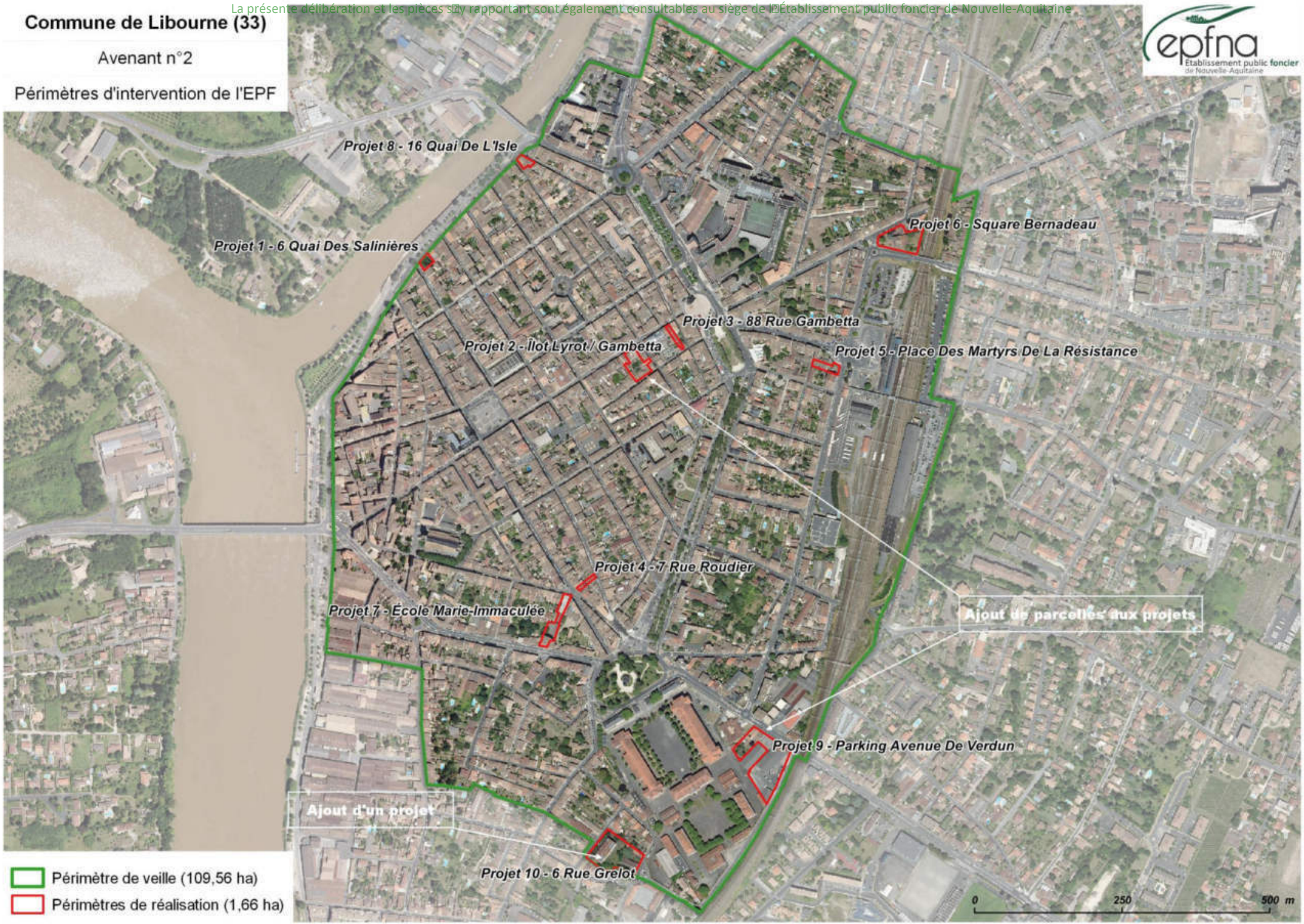
Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille de la convention initiale et de son avenant n° 1, inchangé.

Périmètres de réalisation modifiés et/ou ajoutés.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s2y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

AVENANT N°2

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-037 D'ACTION FONCIERE POUR LA VILLE DE LIBOURNE

ENTRE

LA VILLE DE LIBOURNE (33),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville de Libourne dont l'Hôtel de ville est situé au 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE représentée par son maire, **Monsieur Philippe BUISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,
Ci-après dénommée « **la Commune » ;**

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 12 Avenue du Maréchal Foch, 33500 Libourne représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ,

Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

et

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

D'autre part

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 27 juin 2018 avec pour objectif le renouvellement urbain dans son centre-ville.
Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble. L'intervention de l'EPFNA devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements aujourd'hui soit vacants, soit mal aménagés (indécents, indignes, insalubres,…) ou d'infrastructures publiques.
En 2016, une étude de revitalisation du centre ancien a été lancée sous co-maîtrise d'ouvrage Ville de Libourne/CALI, avec pour objectifs de proposer des outils pour la rénovation de l'habitat en centre ancien, favoriser la mobilité et apporter des pistes pour le développement économique du centre-ville.
Pour parvenir à ces objectifs, un périmètre de veille foncière a été identifié sur les contours de celui de la Bastide, à l'intérieur duquel plusieurs sites d'importance particulière ont été identifiés par la Ville ; le but étant que l'acquisition s'y fasse au cas par cas.

Un avenant n°1, signé le 18 décembre 2018 a porté sur une modification des périmètres, avec le passage de plusieurs fonciers, qui étaient en périmètre de veille ou de sous veille, en périmètre de réalisation.
Ces fonciers ont été sélectionnés par la Ville, à la suite du rendu de l'étude « Cœur de Bastide », et visent des fonciers stratégiques pour la revitalisation du centre-ville. La plupart d'entre eux s'inscrivent également au cœur du dispositif « Action Cœur de Ville ».
Le périmètre de veille a quant à lui été étendu de manière assez large aux faubourgs bordant les anciennes limites de la bastide, et notamment ceux de la gare, des casernes, ou de Max Linder.

Depuis, plusieurs acquisitions ont été réalisées par l'EPFNA, sur les sites « 16 quai de l'Isle », « ilot Lyrot Gambetta » ou encore « Marie-Immaculée », et plusieurs autres sont envisagées sur l'année 2021, portant le montant prévisionnel des engagements financiers de l'EPFNA proche du montant maximal autorisé dans le cadre de cette convention.
Par ailleurs, l'EPFNA intervient avec la Ville de Libourne sur un site qui n'était pas un périmètre de réalisation auparavant mais simplement en périmètre de veille foncière, situé au n°6 rue Grelot. D'autres périmètres de réalisation doivent aussi être modifiés (mise à jour de l'emprise du site, et du projet).

Le présent avenant n°2 vise ainsi à mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA, à augmenter l'engagement financier maximal de l'EPFNA sur l'ensemble de la convention à 8 millions d'euros, et à modifier ou ajouter certains périmètres de réalisation de la convention opérationnelle.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale modifiée par son avenant n°1 est ainsi réécrite :

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :
1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :
- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2.2 de la convention initiale modifiée par son avenant n°1.

Le paragraphe « Projet 2 : Îlot Lyrot-Gambetta » est ainsi réécrit :

- **Projet 2 : Îlot Lyrot-Gambetta**

Site : parcelles cadastrales CN 239/751/890/891/892/894/895/896/897/898/924/925 (cf. plan ci-avant).
Le site est composé d'un îlot bâti, au cœur de la bastide de Libourne, entre la rue Gambetta et la rue Lyrot.
Les rez-de-chaussée de la rue Gambetta sont pratiquement tous vacants sauf un occupé par un fonds de commerce. De l'autre côté de l'îlot, la rue est composée exclusivement d'habitations avec des garages en rez-de-chaussée, et même à certains endroits de simples garages sans étages. Les logements en étages sont partiellement vacants.
L'ensemble de la zone de projet est classé par le PLU de Libourne en zone UA. Il s'agit de la zone urbaine du centre-ville, entièrement couverte par un Site Patrimonial Remarquable, SPR, (Ex-Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le linéaire commercial de la rue Gambetta est aussi classé en secteur de diversité commerciale à protéger. Il s'agit, en effet, de l'une des principales artères commerciales du centre-ville de Libourne.
Les parcelles CN 892/895/897, ainsi que les étages des immeubles situés sur les parcelles CN 924/239 ont été acquises par l'EPFNA. Le rez-de-chaussée de l'immeuble situé sur la parcelle CN 924 appartient à la Ville de Libourne. Les autres parcelles restent à acquérir.
Projet : La Ville souhaite réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces. Pour cela, elle entend créer des accès au cœur de l'îlot grâce aux nombreux garages donnant sur la rue Lyrot. Une étude réalisée par l'EPFNA montre la possibilité d'un projet d'une trentaine de logements, avec rez-de-

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

chaussée commerciaux sur la rue Gambetta. Le projet comportera une part significative de logements sociaux.

Le paragraphe « Projet 9 : Parking Avenue de Verdun » est ainsi réécrit :

- **Projet 9 : Parking Avenue de Verdun**

Site : parcelles cadastrales CL 298/299/300/327/343/345 (cf. plan ci-avant).
Les parcelles CL 327/343/345 sont actuellement à usage de parking principalement, avec une partie bâtie occupée par un magasin de musique. Une étude historique et documentaire menée par l'EPFNA indique la présence d'un garage « sauvage » puis d'un garage automobile sur le site, et préconise des mesures de dépollution.
Les parcelles CL 298/299/300 sont des immeubles d'habitation, occupés ou vacants, avec pour l'un d'entre eux un rez-de-chaussée commercial occupé.
Projet : Le site s'inscrit dans le vaste projet des « Casernes » qui a pour vocation d'accueillir des activités commerciales, hôtelières, touristiques et du stationnement.

Le paragraphe « Projet 10 : 6 rue Grelot » est ajouté :

- **Projet 10 : 6 rue Grelot**

Site : parcelles cadastrales CL 245/246 (cf. plan ci-avant).
La parcelle CL 245, au n°6 rue Grelot, appartient au ministère des armées, et comprend aujourd'hui un grand bâtiment d'une dizaine de grands logements, tous vacants. La parcelle CL 246, au n°54 rue Hoche, appartient à la Ville de Libourne, et accueille les locaux du GRETA.
Projet : un opérateur de logement social propose sur ces deux parcelles un projet d'une quarantaine de logements sociaux et 250m² de bureaux. Le projet consiste en :

- une réhabilitation du bâtiment situé sur la parcelle CL 245 pour créer une vingtaine de logements, et 250m² environ de bureaux qui pourraient accueillir le GRETA,
- une démolition du bâtiment de l'ex-GRETA, et une construction d'un immeuble d'habitation d'une vingtaine de logements.

Il est envisagé que l'EPFNA soit délégataire de l'exercice du droit de priorité pour acquérir le foncier au n°6 rue Grelot, et engager une cession à l'opérateur après accord de la Ville de Libourne.

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier le premier paragraphe de l'article 3 de la convention initiale modifiée par son avenant n°1.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (8 000 000 € HT).

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Fait à ……..…, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Libourne
représentée par son Maire,
Philippe BUISSON

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

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

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN,** en date du …..

Annexe n°1 : Convention Cadre entre la Cali et l'EPF NA
Annexe n°2 : Convention opérationnelle entre Libourne, la Cali et l'EPF NA
Annexe n°3 : Avenant n°1 à la Convention opérationnelle entre Libourne, la Cali et l'EPF NA

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 048

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 47-17-073 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 47-17-073 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA (Durée), annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 0 2 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 0 4 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 0 7 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADELE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 47-17-073 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Marmande, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-ancien

Contexte : La ville de Marmande est située dans le département du Lot-et-Garonne, à égale distance entre les villes d'Agen et de Bordeaux (70 km). Elle est la ville principale de Val de Garonne Agglomération (VGA), regroupant 43 communes et plus de 60 000 habitants en 2015. La commune dénombre près de 18 000 habitants. La Ville tend donc accueille nombre de ménages de petites tailles (taille moyenne en dessous de 2 personnes/ménages). Cependant, la diminution de la taille des ménages, n'a pas réussi à faire augmenter le nombre de résidences principales. Comme nombre de communes de taille comparable, le nombre de logements vacants, a lui augmenté de manière importante ces dernières années. Ainsi, couplé à la diminution du nombre de résidences principales, on peut en déduire une désaffection de la population pour la centralité de l'agglomération.
Face à ces constats, d'inadaptation du parc de logements, d'augmentation de la vacance et de perte de population la commune de Marmande à adopter de nombreuses mesures visant la revitalisation de son centre ancien.

Projet : La convention initiale identifiait en périmètres de réalisation divers périmètres, sans idée réelle de projets sur ces derniers. Nombre de programmes ont, depuis la signature de la convention opérationnelle, été engagés pour permettre la revitalisation des centres-villes de communes de taille moyenne. Marmande est depuis lauréate de nombreux de ces programmes lancés nationalement : Action cœur de ville, Opération de revitalisation des Territoires, Réinventons nos cœurs de ville. A ce titre, la collectivité a souhaité désormais définir un périmètre de veille, correspondant à l'ensemble du périmètre ORT, issu du plan national *« Action Cœur de Ville ».* Par la conclusion d'un avenant n°1 à la convention, signé le 04/11/2019, la commune a défini ce périmètre de veille, et a souhaité prolonger l'intervention de l'EPF en intégrant le foncier des « Nouvelles Galeries » en périmètre de réalisation.

En effet, le bien était ciblé dans l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville », sur lequel la commune et ses partenaires (Etat, Cerema, Département, région) sont d'ores et déjà très impliqués.
L'acquisition ne pouvant se concrétiser avant cette date, il convient de procéder à la conclusion d'un avenant visant à proroger la durée de la convention opérationnelle hors acquisition.

Durée : 3 ans + 18 mois

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Inchangé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

AVENANT N°2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°47-17-073
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MARMANDE (47)

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Marmande dont la Mairie est située 1 Place Georges Clémenceau, 47200 MARMANDE, représentée par son maire **Monsieur Joël HOCQUELET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 2021,
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° B-,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre dans un objectif d'amélioration du fonctionnement de sa centralité urbaine la commune de Marmande a signé le 1er mars 2018 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg.

La convention initiale identifiait en périmètres de réalisation divers périmètres, sans idée réelle de projets sur ces derniers.
Une étude de plan guide menée par l'EPF a pu identifier des possibilités de sortie pour l'Espace Culturel, foncier initialement ciblé, avec la probable réimplantation de cases commerciales au rez-de-chaussée (supérette notamment) et de bureaux administratifs pour les étages (siège de Val de Garonne Agglomération).

Nombre de programmes ont, depuis la signature de la convention opérationnelle, été engagés pour permettre la revitalisation des centres-villes de communes de taille moyenne. Marmande est depuis lauréate de nombreux de ces programmes lancés nationalement : Action cœur de ville, Opération de revitalisation des Territoires, Réinventons nos cœurs de ville.

A ce titre, la collectivité a souhaité désormais définir un périmètre de veille, correspondant à l'ensemble du périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) issu du plan national *« Action Cœur de Ville ».* Ce périmètre permet à l'EPF d'intervenir sur des fonciers qui auront vocation à être mis en mouvement en fonction de la stratégie globale d'intervention, et des besoins répertoriés sur l'ensemble du centre ancien.

Par la conclusion d'un avenant n°1 à la convention n°47-17-073, signé le 04 novembre 2019, la commune a défini ce périmètre de veille, et a souhaité prolonger l'intervention de l'EPF en intégrant le foncier des « Nouvelles Galeries » en périmètre de réalisation.
En effet, le bien était ciblé dans l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville », sur lequel la commune et ses partenaires (Etat, Cerema, Département, région) sont d'ores et déjà très impliqués.

L'acquisition ne pouvant se concrétiser avant cette date, il convient de procéder à la conclusion d'un avenant visant à proroger la durée de la convention opérationnelle hors acquisition.

En effet, en l'absence d'acquisition dans le délai de 3 ans à compter de la date de signature de la convention initiale, soit le 1er mars 2018, cette dernière serait immédiatement échue.
En l'espèce, la convention deviendrait caduque à compter du 1er mars 2021.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – PROROGATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

En l'absence d'acquisition, la convention opérationnelle est prorogée de 18 mois à compter de la signature du présent avenant.

La durée de portage ainsi que les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

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

La commune de Marmande
représentée par son maire,

Joël HOCQUELET

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Jacques BILIRIT

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2021- en date du .

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°47-17-073

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 049

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-18-045 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Eyjeaux (87) et l'EPFNA

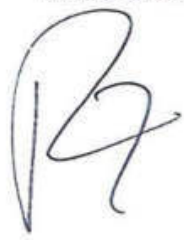
Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-18-045 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Eyjeaux (87) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADELE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 87-18-045 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Eyjeaux (87) et l'EPFNA

Objet : Opération de reconversion d'un bien vacant en centre-bourg

Contexte : L'EPFNA accompagne la commune d'Eyjeaux dans le cadre de son projet de reconversion d'un bâti vacant en centre-bourg. Au regard de l'échec des négociations amiables, l'EPFNA s'est vu confié par la collectivité une procédure de DUP, actuellement en cours.

Projet : La convention arrivant à son terme, il est proposé de procéder à un avenant pour permettre à la procédure d'aboutir.

Durée : 3 ans + 2 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur un bâti vacant dégradé en centre-bourg

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-18-045 D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITLISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'EYJEAUX (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune d'Eyjeaux, dont le siège est situé 7 place de l'Eglise, 87220 Eyjeaux, représentée par son maire, **Monsieur Jacques ROUX** - autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°……du conseil municipal en date du ……;

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La commune d'Eyjeaux et l'EPFNA ont signé le 23 mars 2018, pour une durée de 3 ans, une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n°1) afin de permettre la reconversion d'un bien vacant en centre bourg. La collectivité souhaite y permettre la réalisation d'un espace d'accueil périscolaire au regard des capacités actuelles de l'école de la commune.

La commune et l'EPFNA n'ayant pas réussi à mener à leur terme les négociations amiables, une procédure de DUP a été confiée à l'EPFNA. Cette procédure est actuellement en cours et devrait aboutir dans les meilleurs délais. Néanmoins, aucune acquisition foncière n'ayant été réalisée, la convention arrive à son terme sans que l'expropriation n'ai pu être menée dans son intégralité. Dès lors, il est aujourd'hui justifié de proroger la durée de la convention opérationnelle afin de permettre l'acquisition foncière dans le cadre de la procédure d'expropriation ou dans la mesure du possible, par voie amiable.

Enfin, le présent avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise en conformité avec de la convention le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

Il est nécessaire de mettre en conformité la convention opérationnelle n° 87-18-045 adoptée dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 avec le nouveau PPI 2018-2022. La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

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

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA, par le présent avenant, accompagnera la Commune et 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.

ARTICLE 2 – Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article du règlement d'intervention (annexe n°1 de la convention initiale) correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPFNA.
En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans l'annexe 1 de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1er janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 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.

ARTICLE 3 – Modification de la durée de la convention de projet

Au regard des procédure en cours, il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale « DUREE DE LA CONVENTION » afin de proroger la durée de la convention avant la première acquisition.

En l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 5 ans après sa signature soit au 23 mars 2023.

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

La commune d'Eyjeaux
représentée par son maire,

Jacques ROUX

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN** n° 2020/…….. en date du ……

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 87-18-045 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Eyjeaux (87) et l'EPFNA et son annexe 1 (règlement d'intervention)

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 050

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ensemble immobilier vacant pour y développer une structure d'accueil pour la jeunesse entre la commune du Monteil-au-Vicomte (23) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ensemble immobilier vacant pour y développer une structure d'accueil pour la jeunesse entre la commune du Monteil-au-Vicomte (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ensemble immobilier vacant pour y développer une structure d'accueil pour la jeunesse entre la commune du Monteil-au-Vicomte (23) et l'EPFNA

Objet : réinvestissement d'une friche pour l'implantation d'un centre de classes vertes

Contexte : Petite commune du Sud Ouest de la Creuse à l'entrée du PNR des Millevaches. Elle bénéficiait des installations d'un Institut Médical Educatif qui a fermé ses portes récemment. L'ensemble bâti et non bâti permet un important potentiel de réinvestissement.

Projet : La commune souhaiterait réinvestir cet important ensemble immobilier pour créer un centre de classes vertes. Dans le fonctionnement projeté, la commune restera propriétaire des locaux et percevra un loyer des Pupilles de l'enseignement public des départements de la Creuse et du Cantal qui sont les associations gestionnaires des classes vertes.

Durée : 5 ans

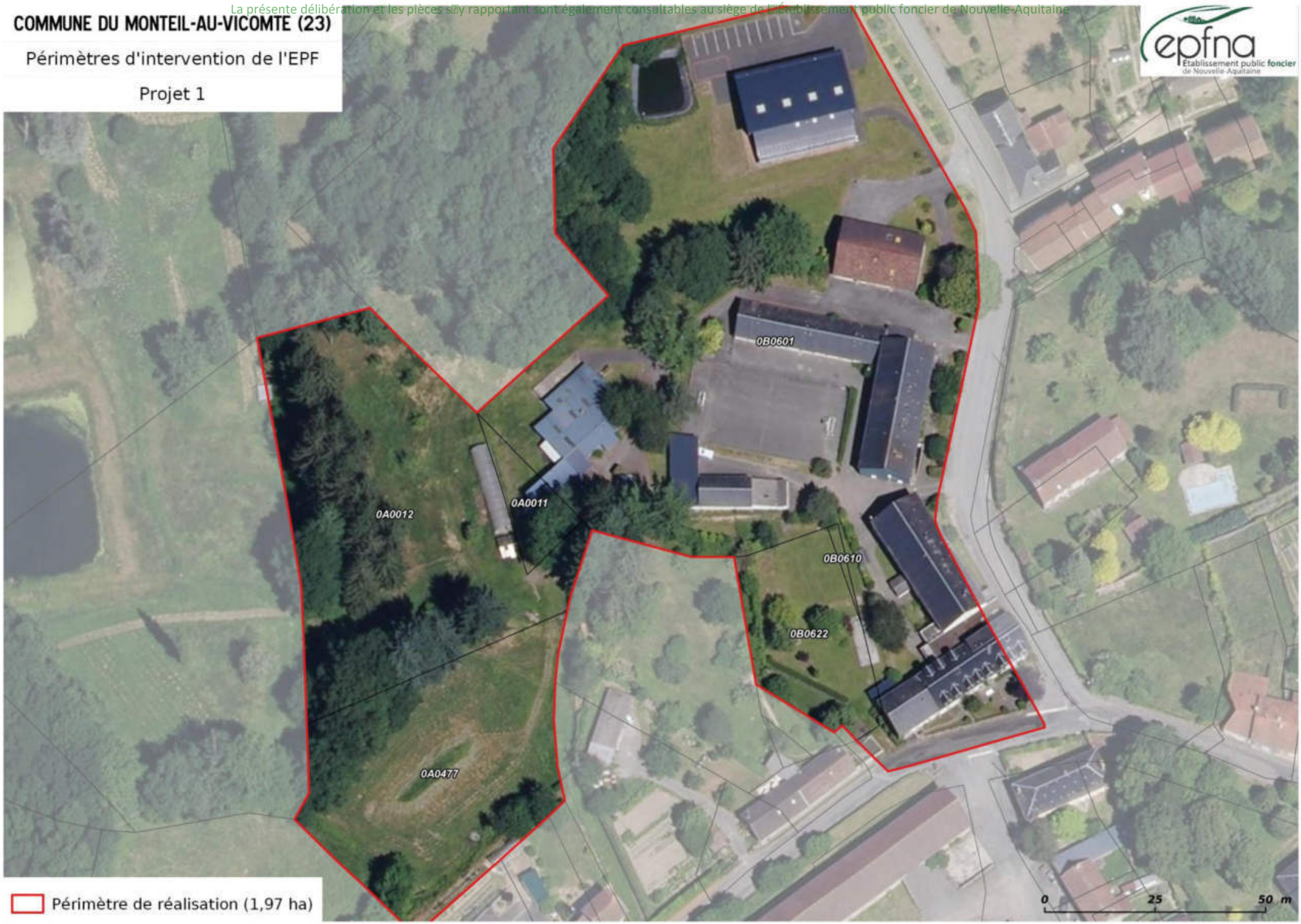
Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant l'ensemble de la propriété de l'IME de 2 hectares.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

COMMUNE DE MONTEIL AU VICOMTE

CONVENTION OPERATIONNELLE N°21 D'ACTION FONCIERE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER VACANT POUR Y DEVELOPPER UNE STRUCTURE D'ACCUEIL POUR LA JEUNESSE ENTRE

LA COMMUNE DE MONTEIL AU VICOMTE (23)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Monteil-Au-Vicomte , située 5, rue des Ecoles, 23460 représentée par son maire, Monsieur Christian MEYER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
…..,
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

et

d'autre part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B2021- du 25 février 2021,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

Identification des périmètres d'intervention

La présente délibération et les pièces s☒y rapportant sont également consultables au siège de l☒Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Commune de Monteil-Au-Vicomte

Située au Sud-Ouest de la Creuse, à l'entrée du parc naturel régional des Millevaches du Limousin lui offrant un cadre propice au tourisme vert. Ce tourisme est également impulsé par la présence de vestiges du château de Pierre d'Aubusson.

A l'image du département, Monteil-Au-Vicomte souffre, depuis plusieurs décennies, d'un certain manque d'attractivité qui se traduit notamment par un affaiblissement de la vitalité commerciale et une stagnation voire une baisse de la démographie. En effet, la commune de Monteil-Au-Vicomte comptait 201 habitants sur son territoire en 2017 contre 209 en 2012. Conformément à la tendance enregistrée à l'échelle du département, la commune est confrontée à un vieillissement de sa population.

Conformément à une tendance démographique témoignant d'une légère baisse de la population, la construction neuve se révèle particulièrement faible ces dernières années sur la commune. Ainsi, seules trois constructions neuves ont été recensées sur la commune entre 2012 et 2017. La collectivité est par ailleurs confrontée à une problématique de vacance particulièrement soutenue. A ce titre, alors que la part de logements vacants représentait 13,7% du parc de logements en 2012, cette part est passée à 14,9% en 2017. A noter que la vacance du parc de logements concerne notamment le bâti ancien à l'échelle de la commune.

S'agissant des commerces, il reste peu de commerces de proximités sur la commune, la plupart ont fermé.

Le Projet de la Commune :

Un Institut Médical Educatif établi sur la commune depuis de nombreuses années a récemment fermé. Cet ensemble immobilier est doté d'un fort potentiel pour la commune et son réinvestissement doit nécessairement être appréhendé afin notamment d'éviter la constitution de friches urbaines en cœur de bourg.
La commune souhaiterait réinvestir cet important ensemble immobilier pour créer un centre de classes vertes. Dans le fonctionnement projeté, la commune restera propriétaire des locaux et percevra un loyer des Pupilles de l'enseignement public des départements de la Creuse et du Cantal qui sont les associations gestionnaires des classes vertes. Cette activité participerait sans aucun doute à l'attractivité de la commune dont l'atout majeur reste le tourisme à valoriser.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.
Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 (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, en particulier dans les centres bourgs et les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra 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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION
Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention.

2.1 **Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**
Ce périmètre correspond à un ensemble immobilier.

Le périmètre de réalisation correspond aux projets suivants :

Projet 1 : Opération de réinvestissement d'un ensemble immobilier médical
Site : 2 Rue Pierre d'Aubusson, cadastrées n° A 011 A 012 A 477 B 601 B 610 et B622.

Projet 1 : Cet ensemble de bâtisses aujourd'hui vacantes constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le but d'y développer une activité de classes vertes en lien avec des associations gestionnaires. Les propriétés seront acquises par l'EPF en démembrement de propriété afin de permettre à la commune de réaliser les travaux de réhabilitation et de mises en normes nécessaires pour que l'activité de classes vertes puisse rapidement être mise en place.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 150 000 € HT (CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La Commune de Monteil-Au-Vicomte représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Christian MEYER	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2021/ en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 051

Approbation du projet : Convention d'étude sur les friches industrielles du territoire intercommunal entre la CdC Périgord Limousin (24) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'étude sur les friches industrielles du territoire intercommunal entre la CdC Périgord Limousin (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Convention d'étude sur les friches industrielles du territoire intercommunal entre la CdC Périgord Limousin (24) et l'EPFNA

Objet : Etude sur les friches industrielles de la Communauté de communes Périgord Limousin (gisement fonciers, besoins des entreprises, stratégie foncière, requalification, ...)

Contexte : La Communauté de Communes du Périgord Limousin, constituée de 22 communes, a été créée le 1er janvier 2017. Elle s'étend sur près de 500 km2 au Nord-Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine. La Communauté de communes regroupait 14 291 habitants en 2016, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Thiviers, le chef-lieu de canton, avec ses 2 971 habitants.

L'économie de la Communauté de communes bénéficie de l'implantation sur son territoire de nombreuses entreprises du secteur de l'agroalimentaire ou de commerce de gros comme Périgord Bétail, SCA Univia Périgord Limousin Agenais ou la Société périgourdine d'abattage. Le secteur industriel est également actif grâce à la présence historique de carrières toujours en activité comme Calcaires et diorite du Périgord. Depuis 2014, Thiviers abrite le « Pôle d'excellence du cuir et du luxe », qui permet la formation de personnel qualifié à destination des établissements industriels du cuir ou du luxe de la région (Hermès, Maroquinerie nontronnaise, Repetto, Sellerie CWD, etc.). La Communauté de communes demeure aussi un territoire très rural où les activités agricoles (notamment l'élevage) et sylvicoles occupent encore une place importante dans l'économie.

Projet : Suivant la signature d'une convention cadre qui détermine les grandes orientations d'interventions de l'EPFNA sur la base des dispositions des documents stratégiques de la Communauté de Communes et du programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFNA, la Communauté de communes Périgord-Limousin souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.
La Communauté de Communes a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :
• Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire.
• La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

Durée : 3 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : CdC

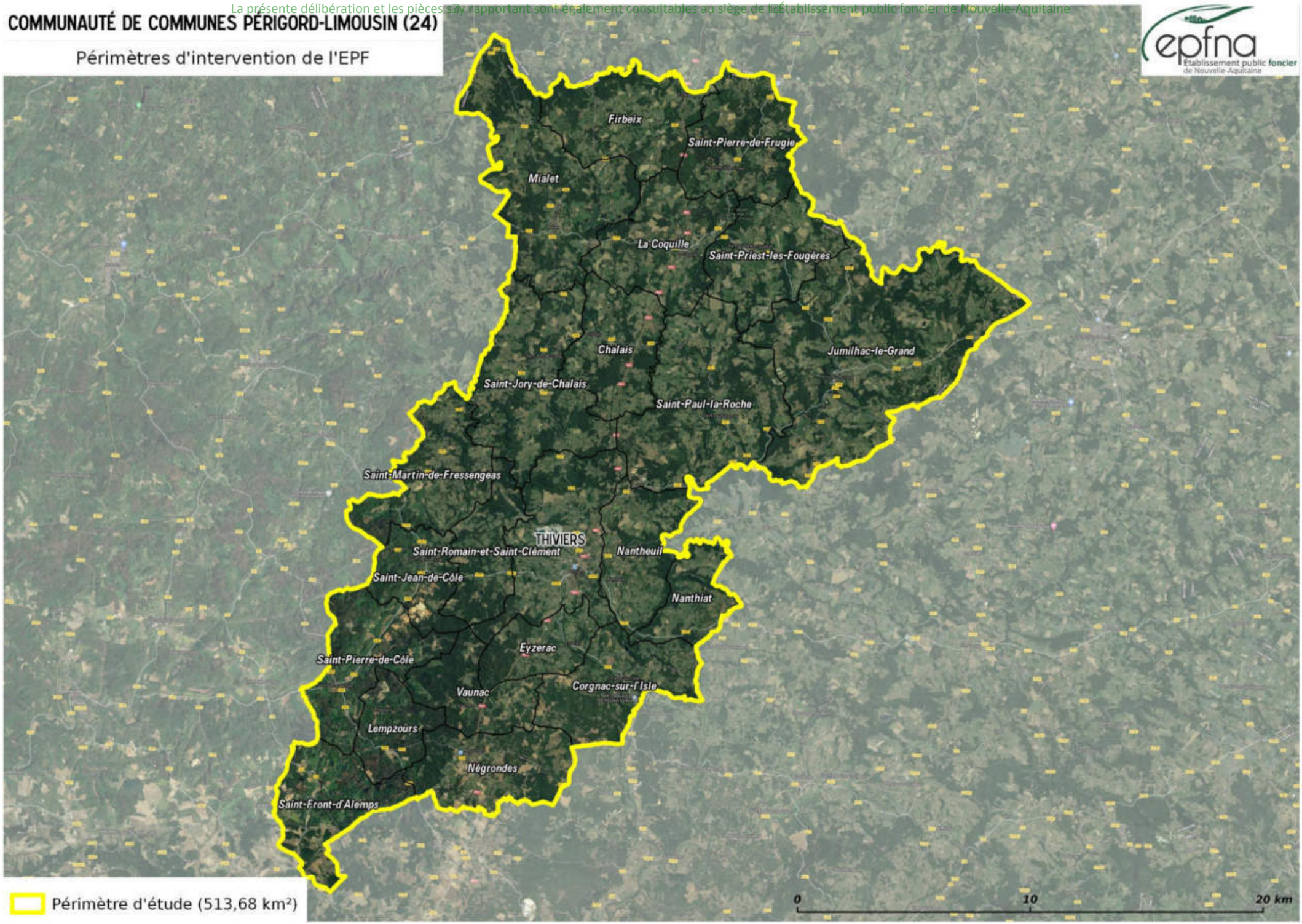
Périmètre : Intercommunalité

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉRIGORD-LIMOUSIN (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CONVENTION D'ETUDE N°24-21-
SUR LES FRICHES INDUSTRIELLES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PERIGORD-LIMOUSIN (24)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La **Communauté de Communes du Périgord Limousin,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à la Maison des Services rue Henri Saumande 24800 THIVIERS représentée par **Monsieur Michel AUGEIX**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du …….

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

d'une part,

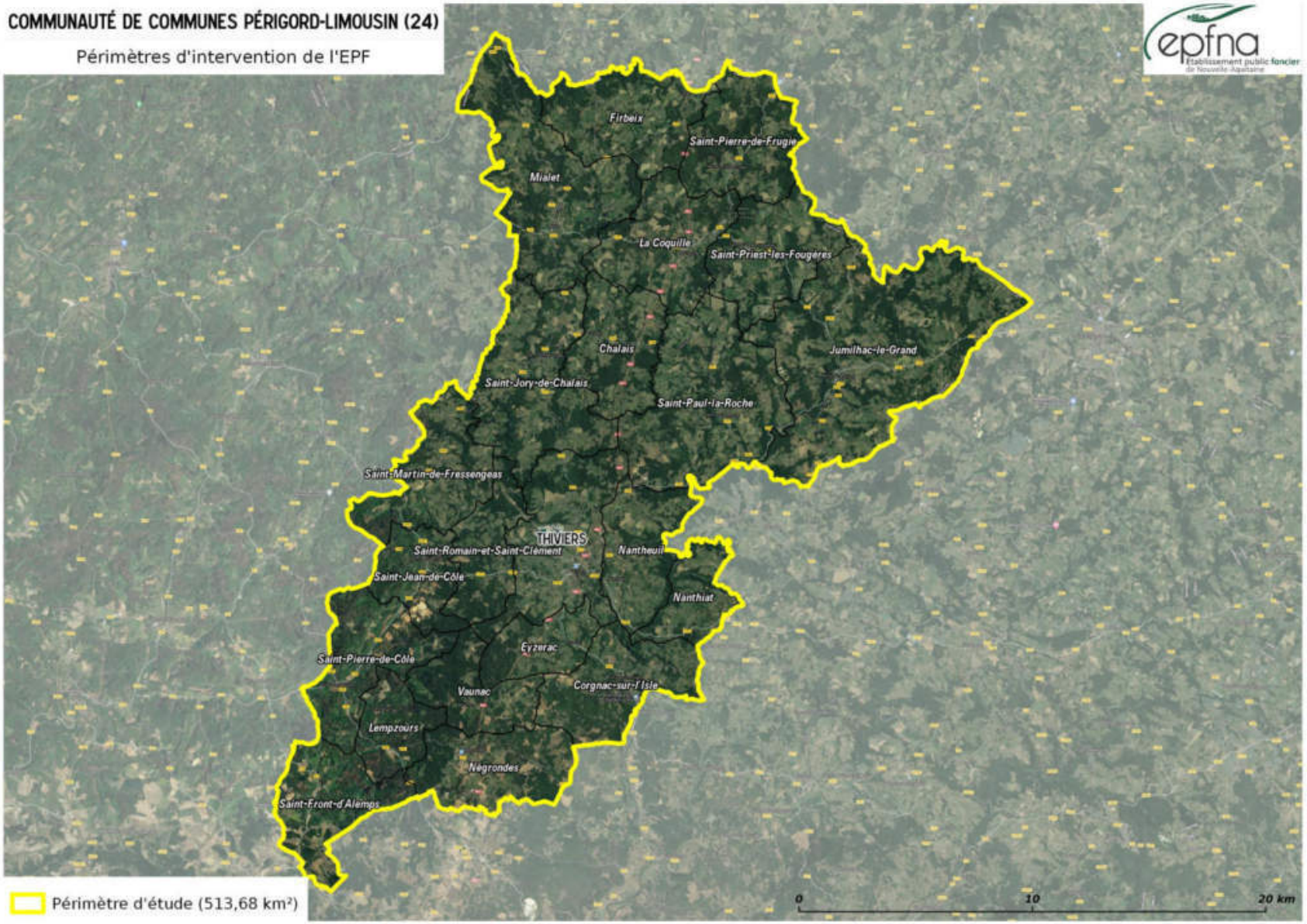
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2020-01 en date du 20 février 2020,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Identification des périmètres d'intervention



La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, au travers d'un conventionnement, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités (communes et intercommunalités), 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 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.

La Communauté de Communes du Périgord Limousin

La Communauté de Communes du Périgord Limousin, qui est constituée des communes de Chalais - Corgnac-sur-l'Isle - Eyzerac - Firbeix - Jumilhac-le-Grand - La Coquille - Lempzours - Mialet - Nantheuil - Nanthiat - Négrondes - Saint-Front-d'Alemps - Saint-Jean-de-Côle - Saint-Jory-de-Chalais - Saint-Martin-de-Fressengeas - Saint-Paul-la-Roche - Saint-Pierre-de-Côle - Saint-Pierre-de-Frugie - Saint-Priest-les-Fougères - Saint-Romain-et-Saint-Clément - Thiviers et Vaunac a été créée le 1er janvier 2017.
Elle s'étend sur près de 500 km2 au Nord-Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La Communauté de communes dispose de compétences obligatoires pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée de manière optionnelle pour développer et mettre en œuvre les actions sociales et culturelles ainsi que certains éléments de l'entretien de la voirie et de la politique environnementale. Enfin la Communauté de Communes du Périgord Limousin dispose de compétences facultatives en matière d'enfance, de tourisme et de logement.

La Communauté de communes regroupait 14 291 habitants en 2016, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Thiviers, le chef-lieu de canton, avec ses 2 971 habitants. Cette petite cité est un pôle important du Nord-Est de la Dordogne, idéalement situé sur l'axe Périgueux-Limoges. Le territoire intercommunal est aussi structuré par les bourgs de La Coquille (1 300 habitants) et Jumilhac-Le-Grand (1 207 habitants). Les dix-neuf autres communes de la Communauté de communes sont des bourgs ruraux de taille plus modeste et ne dépassant le millier d'habitants.
L'exode rural et l'enclavement de son territoire ont entrainé une importante déprise démographique pendant plusieurs décennies dans l'ensemble de la Communauté de communes. Mais ce phénomène semble se stabiliser depuis quelques années, et la démographie retrouve même une certaine croissance dans les communes les plus méridionales de la Communauté de communes comme Saint-Front-d'Alemps et Négrondes qui profite du desserrement de l'agglomération de Périgueux.

L'économie de la Communauté de communes bénéficie de l'implantation sur son territoire de nombreuses entreprises du secteur de l'agroalimentaire ou de commerce de gros comme Périgord Bétail, SCA Univia Périgord Limousin Agenais ou la Société périgourdine d'abattage. Le secteur industriel est également actif grâce à la présence historique de carrières toujours en activité comme Calcaires et diorite du Périgord.
Depuis 2014, Thiviers abrite le « Pôle d'excellence du cuir et du luxe », qui permet la formation de personnel qualifié à destination des établissements industriels du cuir ou du luxe de la région (Hermès, Maroquinerie nontronnaise, Repetto, Sellerie CWD, etc.). La communauté de communes demeure aussi un territoire très rural où les activités agricoles (notamment l'élevage) et sylvicoles occupent encore une place importante dans l'économie.
Enfin, située au cœur du Périgord Vert la Cdc du Périgord Limousin possèdent de nombreux atouts touristiques avec ses dizaines de châteaux comme ceux de Mavaleix ou de la Meynardie et ses espaces naturels préservés.

Le territoire intercommunal se situe au carrefour des trois anciennes régions composant la Nouvelle-Aquitaine. Il est traversé du Nord au Sud par la RN 21 qui relie Périgueux à Limoges. Ces dernières sont respectivement à trente minutes et une heure du cœur de la Communauté de Communes. Les villes de Brive-La-Gaillarde et d'Angoulême se trouvent quant à elles à moins 1h30.
La Communauté de communes est aussi desservie par deux gares SNCF, l'une à Thiviers, la seconde à La Coquille et une halte ferroviaire à Négrondes situées sur la ligne Bordeaux – Limoges.

Le projet de la Communauté de communes Périgord-Limousin :

Suivant la signature d'une convention cadre qui détermine les grandes orientations d'interventions de l'EPFNA sur la base des dispositions des documents stratégiques de la Communauté de Communes et du programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFNA, la Communauté de communes Périgord-Limousin souhaite structurer son action foncière en faveur du développement économique.

La Communauté de Communes a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :
• Les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire.
• La stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et des atouts de chacun.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes communes, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

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

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

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

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

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- Réalisation d'études foncières ;
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation…) ;

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Communauté de communes;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis ;
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-086 signée le 22 novembre 2017 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 17 novembre 2017 et du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 13 décembre 2017 (n°CA-2017-88).

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes** et de **la commune**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **l'EPCI**, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Communauté de communes et **l'EPFNA** identifient plusieurs enjeux fonciers importants :
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPFNA 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.

Ce périmètre d'étude correspond à l'ensemble du territoire intercommunal.

Définition du projet :
La Communauté de communes possède une armature territoriale structurée au sein de laquelle la conception des projets doit permettre une affirmation de chacun et permettre une valorisation privilégiant la proximité. Ainsi l'activité économique du territoire se localise principalement sur deux espaces :
• Un tissu dense de petites et moyennes entreprises, hors zones d'activités mais principalement implantés dans les bourgs-centres ou certains pôles secondaires. L'offre en terrains d'activités est essentiellement constituée à l'échelle communale et apparait peu lisible et insuffisamment structurée.
• Plusieurs zones d'activités intercommunales situées principalement à proximité des grands axes routiers

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Soucieuse de poursuivre son développement économique la Communauté de communes souhaite :
• Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
• Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques
• Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installations d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Afin d'atteindre ses objectifs et de permettre un développement économique respectueux de l'environnement et soucieux de l'équilibre territorial, l'EPFNA et la Communauté de communes vont engager une démarche d'études foncières préalables à toute acquisition.
Dans la première phase de ce partenariat, il s'agit de réaliser des études en tirant chacun parti de son domaine d'expertise. L'EPFNA, pourra réaliser en partenariat avec la Communauté de communes, une étude permettant de déterminer les besoins fonciers des entreprises en requalification au sein de la Communauté de Communes, complétée par une étude de gisement foncier en renouvellement urbain de friches industrielles, de zones artisanales, industrielles ou commerciales d'intérêt communale ou communautaire. La Communauté de communes pourra étudier le développement d'une filière particulière selon la volonté politique, les atouts du territoire et les besoins locaux.

Cette étude permettra d'envisager par voie d'avenant si besoin l'entrée dans une démarche d'intervention foncière. Au sein de ces zones, l'intervention de l'EPFNA se fondera sur la limitation des espaces utilisés, la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets, le respect de la biodiversité, la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'activités, la performance énergétique des bâtiments, l'accessibilité, la mutualisation des espaces.
Parallèlement, la Communauté de Communes s'engage à venir en appui au développement économique à travers la gestion des projets des entreprises, le financement direct et la recherche de financements complémentaires.

Enfin, l'EPFNA et la Communauté de Communes pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique. Les principaux objectifs sont les suivants :
1 – Diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (fiches, dents creuses, fonciers sous utilisés…) et les rythmes de consommation
2 – Identification des besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
3 - Définition d'une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction des besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes, y compris en centre-bourg pour le développement du tourisme et des commerces de proximité.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 € HT).**

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

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

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

ARTICLE 4. – DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **3 ans**, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.
Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes Périgord-Limousin représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son directeur général,
Michel AUGEIX	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. François MAGNIEN n° 2021/……..…. en date du ……..

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention
Annexe n°2 : Convention cadre

La présente délibération et les pièces s?y rapportant sont également consultables au siège de l?Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Délibération n° **B-2021-** 052

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-17-054 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Souterraine, la CdC du Pays Sostranien (23) et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-17-054 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Souterraine, la CdC du Pays Sostranien (23) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 02/03/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 MARS 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 MARS 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 07 MARS 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 25 février 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-17-054 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Souterraine, la CdC du Pays Sostranien (23) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une friche urbaine pour l'implantation d'un tiers lieu

Contexte : La commune a signé une convention opérationnelle avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en date du 26 avril 2018 afin de mettre en place un projet de redynamisation du centre-bourg à travers divers projets en réhabilitation et en renouvellement urbain que la collectivité souhaitait impulser à l'échelle de son centre-ville.

L'EPFNA et la commune ont notamment ciblé une friche constituée d'un ancien garage automobile. Cette friche sera résorbée par dépollution du sol et démolition partielle. La collectivité portera le projet et l'implantation d'un tiers lieu. Les négociations ont abouti à un accord amiable en 2019 mais des études de recherche de pollution ont freiné le processus d'acquisition.

Compte-tenu de la dissolution de l'ancienne communauté de communes Monts et Vallées Ouest Creuse le 31 décembre 2019 et du report des élections municipales, les nouvelles gouvernances avaient demandé à l'EPF de suspendre le travail d'acquisition foncière. A la fin de l'année 2020, la commune a fait part à l'EPFNA de sa volonté de relancer le projet, de finaliser les études et d'aboutir à l'acquisition du bien, mais la convention arrive à échéance le 26 avril 2021.

Le processus d'acquisition est retardé par la réalisation des diagnostics de sol, la convention arrive à échéance avant que l'EPF est pu procéder à l'acquisition. Il convient de proroger sa durée de validité hors durée de portage.

Projet : L'acquisition ne pouvant se concrétiser avant l'échéance de la convention, il convient de procéder à la conclusion d'un avenant visant à proroger sa durée de validité, hors durée de portage.

Durée : 3 ans + 18 mois (hors durée de portage)

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Communes

Périmètre : Périmètre de veille sur le centre bourg et périmètre de réalisation ciblant des propriétés bâties vacantes ayant un enjeu commercial ou de service

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413
www.epfna.fr

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SOSTRANIEN

AVENANT N°1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 23-17-054
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LA SOUTERRAINE (23)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAUS SOSTRANIEN (ANCIENNEMENT MVOC)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de La Souterraine, 1, rue de l'Hermitage – 23300 La Souterraine représentée par son maire, Monsieur Etienne LEJEUNE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

Et

La Communauté de Communes du Pays Sostranien, dont le siège est situé – 10 rue Jolio Curie – BAT Les Tourterelles - 23300 La Souterraine représentée par son Vice-Président, **M/MME ?**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du ,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021- en date du 25 février 2021
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

PRÉAMBULE

La Commune de La Souterraine a signé une convention opérationnelle avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en date du 26 avril 2018 afin de mettre en place un projet de redynamisation du centre-bourg en investissant les bâtiments aujourd'hui vacants constituant aujourd'hui des « verrues » à l'échelle du centre-bourg.

L'EPF et la commune ont notamment ciblé une friche constituée d'un ancien garage automobile. Les négociations ont abouti à un accord amiable en 2019 mais des études de recherche de pollution ont freiné le processus d'acquisition.

Par ailleurs, l'ancienne communauté de communes Monts et Vallées Ouest Creuse a été dissoute le 31 décembre 2019 suite à une décision du Tribunal Administratif pour revenir sous la forme de la communauté de communes du Pays sostranien. En 2020, ont succédé les élections municipales.

En raison de cet enchaînement d'évènements, les nouvelles gouvernances avaient demandé à l'EPF de suspendre le travail d'acquisition foncière.

A la fin de l'année 2020, la commune de La Souterraine a fait part à l'EPF de sa volonté de relancer le projet, de finaliser les études et d'aboutir à l'acquisition du bien.

Seulement, la convention opérationnelle prévoit son extinction automatique au bout de 3 ans à compter de la signature sans acquisition.
En l'espèce, la convention deviendrait caduque le 26 avril 2021.

L'acquisition ne pouvant se concrétiser avant cette date, il convient de procéder à la conclusion d'un avenant visant à proroger la durée de la convention opérationnelle hors acquisition.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – PROROGATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

En l'absence d'acquisition, la convention opérationnelle est prorogée de 18 mois à compter de la signature du présent avenant.

La durée de portage ainsi que les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

La présente délibération et les pièces s y rapportant sont également consultables au siège de l Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de La Souterraine
représentée par son Maire,

Etienne LEJEUNE

La Communauté de communes du Pays Sostranien
représentée par son Vice-Président,

XX

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2021/ en date du

Annexe n° 1 : convention cadre n°23-17-040
Annexe n° 2 : convention opérationnelle n°23-17-054

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-03-12-00016

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Angeline LECOMTE DERRIANO

ACADÉMIE
DE BORDEAUX

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Angeline LECOMTE DERRIANO

LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE-AQUITAINE, RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIERE DES UNIVERSITES

Vu les arrêtés de Madame la préfète de la région Nouvelle Aquitaine, en date du 29 décembre 2020 et du 8 février 2021, portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités ;

Vu la convention signée le 4 février 2021 entre la directrice de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle et la rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, relative à la subdélégation de gestion et à l'utilisation des crédits du programme 362 « Ecologie » du Plan France Relance ;

Vu l'arrêté de subdélégation de signature accordée à Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des affaires financières,

- ARRÊTE -

Article 1er : Subdélégation de signature est accordée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame ZOU-PERY Frédérique, directrice des affaires financières, à Madame Angeline LECOMTE DERRIANO, à l'effet de signer les documents concernant les attributions du centre de service partagé CHORUS suivantes : frais de déplacement et titre de transport, validation des applications métiers.

Article 2 : Le secrétaire général de la région académique Nouvelle Aquitaine, le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et la directrice régionale des finances publiques de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 12 MARS 2021
La Rectrice,
Anne BISAGNI-FAURE

ACADÉMIE DE BORDEAUX
La Rectrice
Chancelière des universités
Rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine

Spécimen de signature
De Madame Angeline LECOMTE DERRIANO
Visé par le présent arrêté

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-03-12-00015

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Audrey Landraud

ACADÉMIE
DE BORDEAUX

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Audrey LANDRAUD

LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE-AQUITAINE,
RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIERE DES UNIVERSITES

Vu les arrêtés de Madame la préfète de la région Nouvelle Aquitaine, en date du 29 décembre 2020 et du 8 février 2021, portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités ;

Vu la convention signée le 4 février 2021 entre la directrice de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle et la rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, relative à la subdélégation de gestion et à l'utilisation des crédits du programme 362 « Ecologie » du Plan France Relance ;

Vu l'arrêté de subdélégation de signature accordée à Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des affaires financières,

- ARRÊTE -

Article 1er : Subdélégation de signature est accordée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame ZOU-PERY Frédérique, directrice des affaires financières, à Madame Audrey LANDRAUD, à l'effet de signer les documents concernant les attributions du centre de service partagé CHORUS suivants : frais de déplacement et titre de transport, validation des applications métiers.

Article 2 : Le secrétaire général de la région académique Nouvelle Aquitaine, le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et la directrice régionale des finances publiques de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 12 MARS 2021
La Rectrice,
Anne BISAGNI-FAURE

ACADÉMIE DE BORDEAUX
La Rectrice
Chancelière des universités
Rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine

Spécimen de signature
de Madame Audrey LANDRAUD
Visé par le présent arrêté

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-03-12-00022

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Christelle VETU

ACADÉMIE
DE BORDEAUX

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Christelle VETU

LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE-AQUITAINE, RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIERE DES UNIVERSITES

Vu les arrêtés de Madame la préfète de la région Nouvelle Aquitaine, en date du 29 décembre 2020 et du 8 février 2021, portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités ;

Vu la convention signée le 4 février 2021 entre la directrice de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle et la rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, relative à la subdélégation de gestion et à l'utilisation des crédits du programme 362 « Ecologie » du Plan France Relance ;

Vu l'arrêté de subdélégation de signature accordée à Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des affaires financières,

- ARRÊTE -

Article 1er : Subdélégation de signature est accordée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame ZOU-PERY Frédérique, directrice des affaires financières, à Madame Christelle VETU, à l'effet d'effectuer dans le progiciel Chorus, les actions pour lesquelles elle a reçu une habilitation de l'AIFE, notamment : saisie des engagements juridiques, saisie de la constatation et de l'annulation de la constatation du service fait, saisie des demandes de paiement pour les programmes suivants : 139, 140, 141, 150, 172, 214, 230, 231, 362, 363, 364, 723.

Article 2 : Le secrétaire général de la région académique Nouvelle Aquitaine, le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et la directrice régionale des finances publiques de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 12 MARS 2021
La Rectrice,
Anne BISAGNI-FAURE

Spécimen de signature
De Madame VETU Christelle
Visé par le présent arrêté

ACADÉMIE DE BORDEAUX
La Rectrice
Chancelière des universités
Rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-03-12-00021

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Corinne TILLAUD

ACADÉMIE
DE BORDEAUX

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté de subdélégation de signature

LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE-AQUITAINE,
RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIERE DES UNIVERSITES

Vu les arrêtés de Madame la préfète de la région Nouvelle Aquitaine, en date du 29 décembre 2020 et du 8 février 2021, portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités ;

Vu la convention signée le 4 février 2021 entre la directrice de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle et la rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, relative à la subdélégation de gestion et à l'utilisation des crédits du programme 362 « Ecologie » du Plan France Relance ;

Vu l'arrêté de subdélégation de signature accordée à Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des affaires financières,

- ARRÊTE -

Article 1er : Subdélégation de signature est accordée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame ZOU-PERY Frédérique, directrice des affaires financières, à Madame Corinne TILLAUD, à l'effet d'effectuer dans CHORUS, les actions pour lesquelles elle a reçu une habilitation, notamment : saisie des engagements juridiques, saisie de la constatation du service fait et de l'annulation de la constatation du service fait, saisie des demandes de paiements pour les programmes suivants : 139, 140, 141, 150, 172, 214, 230, 231, 354, 362, 363, 364, 723.

Article 2 : Le secrétaire général de la région académique Nouvelle Aquitaine, le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et la directrice régionale des finances publiques de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 12 MARS 2021
La Rectrice,
Anne BISAGNI-FAURE

Spécimen de signature
De Madame Corinne TILLAUD
Visé par le présent arrêté

ACADÉMIE DE BORDEAUX
La Rectrice
Chancelière des universités
Rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-03-12-00014

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Florence Lalande

ACADÉMIE
DE BORDEAUX

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Florence LALANDE

LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE-AQUITAINE, RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIERE DES UNIVERSITES

Vu les arrêtés de Madame la préfète de la région Nouvelle Aquitaine, en date du 29 décembre 2020 et du 8 février 2021, portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités ;

Vu la convention signée le 4 février 2021 entre la directrice de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle et la rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, relative à la subdélégation de gestion et à l'utilisation des crédits du programme 362 « Ecologie » du Plan France Relance ;

Vu l'arrêté de subdélégation de signature accordée à Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des affaires financières,

- ARRÊTE -

Article 1er : Subdélégation de signature est accordée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice de la direction des affaires financières, à Madame Florence LALANDE, à l'effet d'effectuer dans le progiciel Chorus les actions pour lesquelles elle a reçu une habilitation de l'AIFE, notamment : saisie des engagements juridiques, saisie de la constatation du service fait et de l'annulation de la constatation du service fait, saisie des demandes de paiements pour les programmes suivants : 139, 140, 141, 150, 172, 214, 230, 231, 354, 362, 363, 364, 723.

Article 2 : Le secrétaire général de la région académique Nouvelle Aquitaine, le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et la directrice régionale des finances publiques de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 12 MARS 2021

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

ACADÉMIE DE BORDEAUX
La Rectrice
Chancelière des universités
Rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine

Spécimen de signature
de Madame Florence LALANDE
Visé par le présent arrêté

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-03-12-00019

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Maryse PINSON

ACADÉMIE
DE BORDEAUX

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté de subdélégation de signature à Madame Maryse PINSON

LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE-AQUITAINE,
RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX, CHANCELIERE DES UNIVERSITES

Vu les arrêtés de Madame la préfète de la région Nouvelle Aquitaine, en date du 29 décembre 2020 et du 8 février 2021, portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Madame Anne BISAGNI-FAURE, rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités ;

Vu la convention signée le 4 février 2021 entre la directrice de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle et la rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, relative à la subdélégation de gestion et à l'utilisation des crédits du programme 362 « Ecologie » du Plan France Relance ;

Vu l'arrêté de subdélégation de signature accordée à Madame Frédérique ZOU-PERY, directrice des affaires financières,

- ARRÊTE -

Article 1er : Subdélégation de signature est accordée, en cas d'absence ou d'empêchement de Madame ZOU-PERY Frédérique, directrice des affaires financières, à Madame Maryse PINSON, à l'effet de signer les documents concernant les attributions du centre de service partagé CHORUS suivants : frais de déplacement et titre de transport, validation des applications métiers.

Article 2 : Le secrétaire général de la région académique Nouvelle Aquitaine, le secrétaire général de l'académie de Bordeaux et la directrice régionale des finances publiques de la région Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 12 MARS 2021

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

ACADÉMIE DE BORDEAUX
La Rectrice
Chancelière des universités
Rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine

Spécimen de signature
De Madame Maryse PINSON
Visé par le présent arrêté

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-03-17-00001

Arrêté du 17 mars 2021 portant nomination au Conseil d'Administration de l Établissement public du Marais poitevin

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat général
pour les affaires régionales

Arrêté du 17 MARS 2021

portant nomination au Conseil d'Administration de l'Etablissement public du Marais poitevin

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

Préfète coordonnatrice des actions de l'État pour le Marais poitevin

VU le code de l'Environnement, notamment son article R.213-49-9 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif au pouvoir des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret du 27 mars 2019 nommant Fabienne BUCCIO, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

VU l'arrêté du Premier ministre du 19 avril 2017 portant désignation d'un préfet coordonnateur des actions de l'État pour le Marais poitevin ;

VU le courrier en date du 19 février 2021 du Directeur de l'Association des Maires de France (AMF), Monsieur Eric VERLHAC, désignant Monsieur Jérémy BOISSEAU, maire de Charron, pour siéger comme représentant des communes littorales au Conseil d'administration de l'établissement public du Marais poitevin ;

ARRÊTE

Article premier :

Monsieur Jérémy BOISSEAU est nommé membre du conseil d'administration de l'établissement public du Marais poitevin au titre des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au 2° du I de l'article R. 213-49-9 du code de l'environnement.

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales et le directeur de l'établissement public du Marais poitevin sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 17 MARS 2021

La préfète coordonnatrice,

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

2, esplanade Charles-de-Gaulle
CS 41397 – 33077 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 90 60 60
www.gironde.gouv.fr