



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-050

PUBLIÉ LE 5 AVRIL 2018

Sommaire

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-02-13-019 - Arrêté accordant une autorisation d'exploiter - GAEC DAL
PRA-444 (33) (1 page) Page 4

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-028 - B-2018-01 - Convention cadre centres bourgs et foncier
commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances
Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (12 pages) Page 6

R75-2018-03-20-029 - B-2018-02 - Convention Cadre avec la Communauté de Communes
de Isle-Loue-Auvezère en Périgord (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (11 pages) Page 19

R75-2018-03-20-030 - B-2018-03 - Convention cadre Habitat et Développement
économique avec la communauté de communes de Castillon-Pujols et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine (18 pages) Page 31

R75-2018-03-20-031 - B-2018-04 - Convention Cadre avec la Communauté de Communes
du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (16 pages) Page 50

R75-2018-03-20-024 - CA-2018-01 - Compte financier 2017 (61 pages) Page 67

R75-2018-03-20-015 - CA-2018-04 - Approbation du projet : Convention opérationnelle
d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la Commune de Guéret, la
Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (27
pages) Page 129

R75-2018-03-20-016 - CA-2018-05 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de
Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine (26 pages) Page 157

R75-2018-03-20-017 - CA-2018-06 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la
Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (27
pages) Page 184

R75-2018-03-20-019 - CA-2018-08 - Convention opérationnelle pour la redynamisation du
centre-bourg et le développement économique entre la Commune de Tonneins, Val de
Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (30
pages) Page 212

R75-2018-03-20-021 - CA-2018-10 - Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-14-035
relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du
bourg ancien entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine (26 pages) Page 243

R75-2018-03-20-022 - CA-2018-11 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Eyjeaux (87) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine (26 pages) Page 270

R75-2018-03-20-026 - CA-2018-15 - Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Ilac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages)	Page 297
R75-2018-03-20-027 - CA-2018-16 - Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 327

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-02-13-019

Arrêté accordant une autorisation d'exploiter - GAEC DAL
PRA-444 (33)



Dossier n°17444

ARRETE accordant autorisation d'exploiter

Le préfet de la Région Nouvelle Aquitaine

VU la loi N°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.331-1 à L.331-11, et R.331-1 à R.331-12,

VU l'arrêté préfectoral en date du 31/12/2015 portant sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) d'Aquitaine,

VU la demande présentée par le GAEC DAL PRA demeurant Les Murailles 33350 RUCH,

CONSIDERANT que la demande est conforme aux orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la Mer de la Gironde,

Sur proposition du Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine,

ARRETE

Article 1^{er}

Le GAEC DAL PRA demeurant Les Murailles 33350 RUCH, est autorisé à exploiter 5 ha 61 a 90 ca en nature de vigne AOC situés à RUCH appartenant à Mr DUPUY André à RUCH. L'autorisation concerne la ou les parcelle(s) : ZH 19-20.

Article 2

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt, le préfet de Gironde et le directeur départemental des territoires et de la mer de 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 préfecture de région.

A Limoges, le 13 février 2018

Pour le préfet et par délégation,
P/Le directeur régional adjoint de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
La responsable de l'unité Foncier Installation
du S.R.E.A.A.,

Sylvie GENTES

Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer

- soit un recours gracieux devant le préfet ou un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture,
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-028

B-2018-01 - Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° B-2018-01

Approbation du projet : Convention Cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

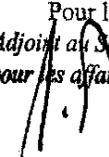
-APPROUVE le projet de convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE 

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

20 MARS 2018
Le Préfet,
Pour le Préfet,
*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès à l'information.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès à l'information.

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : centres bourgs et foncier commercial en centre ancien

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

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois et l'EPFNA ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

L'objet de la convention :

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

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

-Echéance : 31 décembre 2023

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

Communauté de communes
Auzances – Bellegarde
Chénérailles
Haut Pays Marchois



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

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHENERAILLES,
AUZANCES BELLEGARDE ET HAUT PAYS MARCHOIS**

ET

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

entre

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est localisé – 23 700 Auzances – représentée par **Monsieur Pierre DESARMENIEN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

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

d'une part,

et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand-Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-..... en date du 7 mars 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

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

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

L'objet de la convention :

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

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

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde, Haut Pays Marchois se situe à l'extrémité Est de la Région Nouvelle Aquitaine, dans le département de la Creuse. Elle constitue un carrefour de communication entre les anciennes régions Limousin et Auvergne, aujourd'hui entre la Nouvelle Aquitaine et Auvergne Rhône Alpes. Le territoire se trouve dans l'aire d'influence de Clermont-Ferrand et de Limoges, plus près, dans celle d'Aubusson, Montluçon, Guéret.

La Communauté de Communes est née au 1er janvier 2017 de la fusion de trois intercommunalités : la Communauté de Communes de Chénérailles, la Communauté de Communes d'Auzances - Bellegarde et la Communauté de Communes du Haut Pays Marchois. Elle regroupe en 2018 14 193 habitants au sein de 50 communes. La Communauté de Communes ne possède pas de ville centre, le territoire est de fait organisé autour d'un réseau de centres-bourgs de moins de 1 500 habitants parmi lesquels Crocq, Chénérailles, Bellegarde, Auzances ou Mérinchal jouent un rôle structurant. Ces centres-bourgs, qu'il convient de préserver et de dynamiser, sont indispensables à la bonne santé socio-économique du territoire. Ces bourgs centres sont secondés par un réseau de bourgs relais (Lavaveix les Mines, Mainsat).

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les

opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux (démolition, dépollution) nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois et ses communes membres afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

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

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la communauté de communes et entre les communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

1.1 - Définition des enjeux

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centre-bourg et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

- Les sites d'intervention

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des opérations urbaines (habitat, commerce...) recherchées et à attirer des habitants et / ou porteur de projet(s). Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

- Le public cible et les produits de sortie liés à la réhabilitation et la rénovation des centres-bourgs

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants,...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services.

Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

- Les études à lier à la stratégie globale de développement du territoire

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que la médiation par l'ABF est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement et du développement économique, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

- Le portage foncier et la cession

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tiroirs avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF

L'intervention de l'EPF a, notamment, comme objectifs :

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

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

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;

- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois entend faire bénéficier, suivant la stratégie mise en place sur le territoire, d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune et la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiels. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin. L'EPF s'engage à appuyer les projets des communes qui lui sont soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPF.

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

ARTICLE 5 - LES ETUDES

Les études (en accord avec la politique publique de l'Etat) demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières. Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en reconversion et de densification de l'existant. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière.

Il sera alors procédé avec la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres-bourgs.

A cette fin, l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et les modalités d'intervention de l'EPF.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois tous les documents préparatoires et résultats des études. La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires (sollicités par exemple dans le cadre des accords-cadres de l'EPF)

La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois.

ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois sera conviée à toute réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

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

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2023.

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

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

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

ARTICLE 9 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à , le , en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes Chenerailles, Auzance:
Bellegarde et Haut Pays Marchois,
représentée par son Président,

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

Pierre DESARMENIEN

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-029

B-2018-02 - Convention Cadre avec la Communauté de
Communes de Isle-Loue-Auvezère en Périgord (24) et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**Bureau**

Séance du mercredi 7 mars 2017

Délibération n° B-2018- *2*

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes de Isle-Loue-Auvezère en Périgord (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

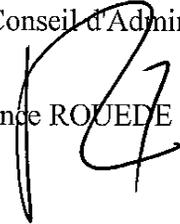
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes de Isle-Loue-Auvezère en Périgord (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

*L'Adjoint au secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Le 20/03/2018

Le 20/03/2018

Communauté de communes



CONVENTION CADRE N°24-18
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
ISLE LOUE AUVEZERE EN PERIGORD (24)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté de Communes de Isle Loue Auvézère en Périgord**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue de la Tuilerie – 24240 PAYZAC – représentée par **Monsieur Bruno LAMONERIE**, son Président, dûment habilité par délibération du Bureau Communautaire DB004-2018 du 23 janvier 2018,

Ci-après dénommée « **CCILAP** » ;

D'une part

ET

L'**Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 18-22 boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-.. du 7 mars 2018 ,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

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

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

La Communauté de Communes Isle Loue Auvézère en Périgord

La Communauté de Communes Isle Loue Auvézère est issue du regroupement au 1^{er} janvier 2017 des Communautés de Communes du Pays de Lanouaille et Causses et Rivières en Périgord (sauf Savignac les Églises). Elle comprend aujourd'hui 28 communes (dont la commune nouvelle Cubjac-Auvézère-Val d'Ans) pour une population totale de 14 213 habitants (source : recensement INSEE 2015) répartis sur un territoire de 546 km².

Le territoire intercommunal peut se diviser en deux secteurs distincts et complémentaires :

- Les Causses à l'Ouest (Causse de Cubjac, Causse de Savignac, Causse de Thenon), fortement boisés, avec des vallées ouvertes qui concentrent les principales zones urbanisées,
- Les plateaux limousins à l'Est, principalement occupés par des prairies et au sein desquels viennent s'insérer des vallées encaissées et fortement boisées (gorges de l'Auvézère). Les zones urbanisées se trouvent principalement sur les plateaux.

Les différentes vallées du territoire (l'Auvézère, l'Isle, la Loue) concentrent les principaux axes de déplacement :

- La RD 705, qui relie Excideuil à Périgueux, via les vallées de l'Isle et de la Loue,
- La RD 5, qui traverse le Sud-Ouest du territoire (communes de Salagnac, Génis, Cherveix-Cubjac-Auvézère-Val d'Ans), et qui rejoint Périgueux.

Avec une densité de population d'environ 26 habitants/km² (46h/km² pour l'ensemble de la Dordogne ; 112h/km² pour la France), cette communauté de communes du Nord Est de la Dordogne est fortement marquée par la ruralité. Aucune de ses communes adhérentes ne dépasse les 1 250 habitants. Malgré tout, plusieurs petits bourgs structurent son territoire et possèdent des activités et des niveaux de services peu rencontrés pour des communes situées dans ces strates de population. Ainsi, la commune d'Excideuil (1 210 habitants) se trouve dotée d'un lycée d'enseignement général, d'un hôpital local, de nombreux commerces et services, ce qui en fait un véritable petit pôle d'emplois et de services.

Même si cela se fait sentir dans une moindre mesure, cette situation est similaire dans les bourgs de Lanouaille, Payzac et Cubjac, qui complètent le maillage de services locaux. De nombreuses entreprises exercent leur activité sur le territoire. Parmi celles-ci, certaines sont des fleurons dans leur domaine d'activité (Repetto, entreprise Bernier, scieries Rousseau, fonderie Lacoste...). Autre spécificité du territoire intercommunal, la Cité de Clairvivre, ancienne cité autonome construite dans les années 1930, est le siège d'un Etablissement Public Départemental regroupant environ 350 emplois. Malgré cette exceptionnelle activité économique pour un territoire aussi distant des grands axes de communication, le secteur reste fragile et nécessite une attention très importante de la part des pouvoirs publics.

Ces derniers peuvent néanmoins s'appuyer sur un environnement et un patrimoine très prisés pour accueillir des touristes et de nouvelles populations, attirés notamment par la qualité des activités de pleine nature. Une population relativement importante s'installe ainsi dans les communes les plus proches des centres urbains plus importants (Périgueux, Saint-Yrieix, Brive). C'est pourquoi le déclin démographique entamé depuis plusieurs dizaines d'années s'est ralenti depuis peu : les nouvelles populations accueillies permettent de compenser les pertes de population liées à un solde naturel négatif par un solde migratoire positif.

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'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées,

- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Des opportunités d'aménagement qui nécessitent une forte réactivité
- Un contexte financier contraint et des effectifs trop réduits pour réaliser des opérations en régie

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

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

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

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

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

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

ARTICLE 4 – L’INTERVENTION OPERATIONNELLE

L’intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L’EPCI s’engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l’EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l’objet d’avenants dont l’EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l’EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l’EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l’EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

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

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu’à l’échéance du PPI actuel de l’EPF soit jusqu’au 31 décembre 2018.

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

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

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

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à , le , en quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes
Isle Loue Auvézère en Périgord,
représentée par son Président,

L’Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine,
représenté par son Directeur général,

Bruno LAMONERIE

Philippe GRALL

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

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre avec la Communauté de Communes de Isle-Loue-Auvézère en Périgord (24) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : l'habitat et développement économique

L'objet de la convention :

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

La Communauté de Communes Isle Loue Auvézère en Périgord est issue du regroupement au 1^{er} janvier 2017 des Communautés de Communes du Pays de Lanouaille et Causses et Rivières en Périgord (sauf Savignac les Églises). Elle comprend aujourd'hui 28 communes (dont la commune nouvelle Cubjac-Auvézère-Val d'Ans) pour une population totale de 14 213 habitants (source : recensement INSEE 2015) répartis sur un territoire de 546 km².

Le territoire intercommunal peut se diviser en deux secteurs distincts et complémentaires :

- Les Causses à l'Ouest (Causse de Cubjac, Causse de Savignac, Causse de Thenon), fortement boisés, avec des vallées ouvertes qui concentrent les principales zones urbanisées,
- Les plateaux limousins à l'Est, principalement occupés par des prairies et au sein desquels viennent s'insérer des vallées encaissées et fortement boisées (gorges de l'Auvézère). Les zones urbanisées se trouvent principalement sur les plateaux.

Les différentes vallées du territoire (l'Auvézère, l'Isle, la Loue) concentrent les principaux axes de déplacement :

- La RD 705, qui relie Excideuil à Périgueux, via les vallées de l'Isle et de la Loue,
- La RD 5, qui traverse le Sud-Ouest du territoire (communes de Salagnac, Génis, Cherveix-Cubjac-Auvézère-Val d'Ans), et qui rejoint Périgueux.

La RD 704, qui traverse la Communauté de communes du Nord au Sud, et relie l'A89 à Limoges, en passant par Angoisse, Lanouaille, Anlihiac et Cherveix-Cubas, complète ce

réseau avec la RD 707/RD75 qui traverse le territoire pour rejoindre la Corrèze à l'Est et Thiviers à l'Ouest.

Marqué par le calcaire du bassin Aquitain à l'Ouest et les contreforts cristallins du massif central à l'Est, le territoire est situé à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A89 (axe Lyon-Clermont-Ferrand-Périgieux-Bordeaux).

Avec une densité de population d'environ 26 habitants/km² (46h/km² pour l'ensemble de la Dordogne ; 112h/km² pour la France), cette communauté de communes du Nord Est de la Dordogne est fortement marquée par la ruralité. Aucune de ses communes adhérentes ne dépasse les 1 250 habitants. Malgré tout, plusieurs petits bourgs structurent son territoire et possèdent des activités et des niveaux de services peu rencontrés pour des communes situées dans ces strates de population. Ainsi, la commune d'Excideuil (1 210 habitants) se trouve dotée d'un lycée d'enseignement général, d'un hôpital local, de nombreux commerces et services, ce qui en fait un véritable petit pôle d'emplois et de services.

Même si cela se fait sentir dans une moindre mesure, cette situation est similaire dans les bourgs de Lanouaille, Payzac et Cubjac, qui complètent le maillage de services locaux. De nombreuses entreprises exercent leur activité sur le territoire. Parmi celles-ci, certaines sont des fleurons dans leur domaine d'activité (Repetto, entreprise Bernier, scieries Rousseau, fonderie Lacoste...). Autre spécificité du territoire intercommunal, la Cité de Clairvivre, ancienne cité autonome construite dans les années 1930, est le siège d'un Etablissement Public Départemental regroupant environ 350 emplois. Malgré cette exceptionnelle activité économique pour un territoire aussi distant des grands axes de communication, le secteur reste fragile et nécessite une attention très importante de la part des pouvoirs publics.

Ces derniers peuvent néanmoins s'appuyer sur un environnement et un patrimoine très prisés pour accueillir des touristes et de nouvelles populations, attirés notamment par la qualité des activités de pleine nature. Une population relativement importante s'installe ainsi dans les communes les plus proches des centres urbains plus importants (Périgueux, Saint-Yrieix, Brive). C'est pourquoi le déclin démographique entamé depuis plusieurs dizaines d'années s'est ralenti depuis peu : les nouvelles populations accueillies permettent de compenser les pertes de population liées à un solde naturel négatif par un solde migratoire positif.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-030

B-2018-03 - Convention cadre Habitat et Développement
économique avec la communauté de communes de
Castillon-Pujols et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2017

Délibération n° B-2018- 03

Approbation du projet : Convention Cadre Habitat et Développement économique avec la Communauté de Communes de Castillon-Pujols (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes de Castillon-Pujols (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire général

pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 30 mars 1968
Document released pursuant to the law n° 178 of 30 March 1968



CONVENTION CADRE
HABITAT ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE CASTILLON-PUJOLS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

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

Ci-après dénommée « CCCP ». ;

D'une part,

ET

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

D'autre part,

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

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

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

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols (CCCP), regroupant aujourd'hui 31 communes, a vu le jour le 1^{er} janvier 2003. A sa création, elle regroupe 21 communes. Deux nouvelles localités (dont une du département de la Dordogne) ont adhéré en 2010 et 2011.

Enfin, au 1^{er} janvier 2017, en application du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, huit nouvelles communes (anciennement membres de la Communauté de communes du Brannais) ont rejoint la CCCP.

L'intercommunalité girondine est située à une vingtaine de kilomètres de Libourne, entre Bordeaux et Bergerac. Elle est irriguée par le fleuve Dordogne, témoignant donc de sa situation privilégiée entre les deux départements. Le siège de la CCCP est situé à Castillon-la-Bataille.

La CCCP gère deux compétences, à titre obligatoire que sont le développement économique et l'aménagement de l'espace.

- Au titre du développement économique, elle gère sur l'ensemble du territoire communautaire la création de zones d'activité économiques (à vocation industrielle, commerciale, tertiaire, ou artisanale). Elle est également compétence pour la création de clubs d'entreprises, et finance les actions d'animation collectives. Le soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire est de son ressort. Le développement touristique est également une de ses attributions, avec notamment la création et la gestion des offices de tourisme.

- Au titre de l'aménagement du territoire, sa seconde attribution obligatoire, elle doit gérer la réalisation d'un projet de territoire, dont la déclinaison se fera par l'élaboration des documents d'urbanisme pour l'ensemble des communes adhérentes : Schéma de Cohérence et schéma de secteur, Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

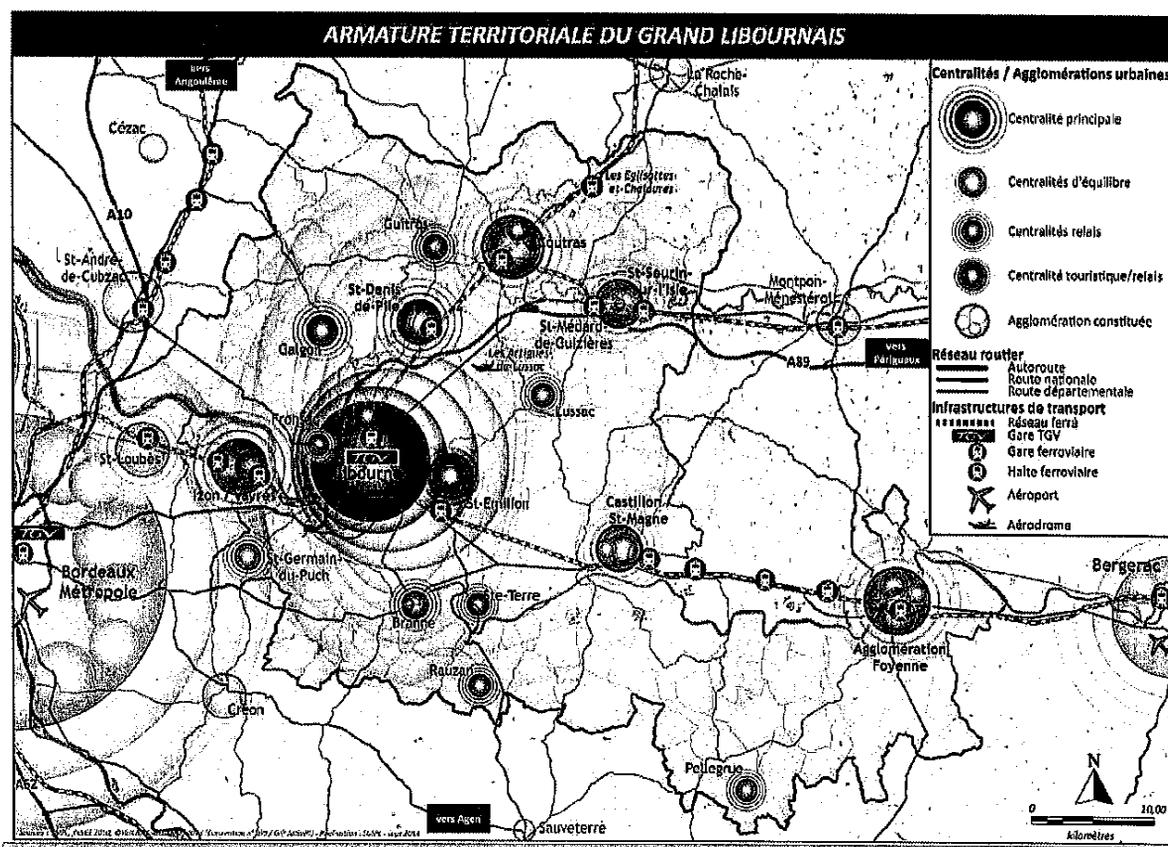
La CCCP regroupait près de 19 076 habitants en 2014, si l'on regroupe l'ancienne CDC de Castillon-Pujols, et les huit communes issues de la Communauté de communes du Brannais, ayant rejoint l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2017.

Intégrée au SCOT du Grand Libournais, le projet de territoire du SCOT défini un cadre caractérisé par de profondes mutations de la planification territoriales :

- D'un modèle de consommation quantitative du foncier à la revalorisation des espaces hôtes
- D'une situation de confrontation à un modèle d'assemblage
- D'une logique concurrentielle à une logique de coopération

Les élus du grand territoire se regroupent dès lors autour de 4 grandes orientations :

- Recentrer plutôt que disperser
- Renforcer les centralités locales y compris dans les espaces ruraux
- Conforter les centralités existantes ou émergentes
- Maintenir le potentiel de développement de l'agriculture et préserver les espaces de nature



Hormis cette organisation territoriale, la CCCP présente des secteurs assez hétérogène entre la partie ouest, orientée vers la Métropole bordelaise et la partie Est, plus autocétrée autour de Castillon et Libourne dans une moindre mesure.

Dans les deux cas, le territoire est caractérisé par une forte présence de l'agriculture (viticulture notamment) dans l'économie locale (25% des établissements). Certaines polarités dont Castillon la Bataille, Branne et Rauzan disposent aussi d'une part importante d'emplois publics de services et commerces.

Étiré entre la Métropole Bordelaise, l'Agglomération de Libourne et celle de Bergerac, le territoire dispose d'attraits à la fois touristique (patrimoine naturel, gastronomique, bâti et culturel) et économique qui lui permette en plus de ce relatif éloignement et des liaisons ferroviaires en voie d'amélioration, d'envisager un développement intrinsèque à moyen et long terme.

Semblant plus attractif dans sa partie ouest que dans sa partie est, la CCCP connaît une hausse de la population plus portée par un excédent migratoire (solde entrée-sortie) que par une solde naturel négatif, notamment raison de la typologie de population. En effet, sur ce secteur, la démographie est dominée par les plus de 45 ans (plus de 50% de la population), les 45 à 75 ans sont les seules classes d'âge en augmentation.

Le corollaire de cette dynamique est la diminution constante de la taille des ménages qui comprennent en moyenne seulement 2,2 personnes.

En raison d'une hausse de la population limitée faisant suite à plusieurs baisses, le parc immobilier de la CCCP est marqué par une certaine obsolescence, près de 40% du parc ayant été bâti avant 1919 et près de 50 % avant 1945. La vétusté du bâti, se traduit dès lors au sein d'un tissu urbain assez dense au sein des bourgs par un taux de logements vacants assez élevé (près de 13% du parc).

Ainsi malgré, plusieurs OPAH et PIG sur le territoire, le taux de vacance reste haut.

Avec de nombreux atouts à mettre en valeur et une dynamique relancée, la CCCP travaille à la mise en place d'une stratégie de développement et souhaite être accompagnée tant dans la structuration de sa politique de logement, que dans son développement économique et la redynamisation des centres anciens.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la CCCP sont les suivantes :

- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs, dont la bastide de Créon qui présentent souvent des friches commerciales ou des logements vacants qui n'ont pu être traités

- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre la CCCP, 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
- Soutenir un secteur productif malmené, adossé à des filières identitaires ou porteuses
- Structurer le développement de l'économie résidentielle
- Concevoir une urbanité durable, entre tradition et innovation garante de la qualité du cadre de vie
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

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

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

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

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

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

La CCCP est aujourd'hui structurée territorialement par :

- Des centralités d'équilibre : Castillon la Bataille/St Magne de Castillon
- Des centralités relais : Rauzan, Branne/Grézillac,
- Des centralités locales : Mouliets et Villemartin, Gensac/Pessac sur Dordogne, Pujols,
- Des communes plus rurales

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

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

Centralités d'équilibre : ce sont les lieux privilégiés du renforcement démographique. Au sein de ces communes, il sera nécessaire de concilier harmonieusement le développement résidentiel, économique et offre d'équipements

Centralités relais : ce sont les centres de proximité pour les habitants ainsi que pour les communes proches. Leurs rôles doivent être renforcés par une offre diversifiée de services et d'équipements de proximité. La production de logements, y compris sociaux est nécessaire pour renforcer ce rôle.

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

Communes plus rurales : il s'agit d'une majorité des communes peu urbanisées, disposant bien souvent d'une carte communale ou soumise au RNU. Très structurées par la vigne et la Dordogne, ces communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leurs rôles d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maîtrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné.

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

2 – Accompagner la production de logements en fonction des besoins

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

Même si les volumes de production de logements restent modestes, il convient de diversifier principalement deux secteurs (ouest et est) en termes de masses.

En effet, l'ouest plus soumis à l'influence métropolitaine, subit son desserrement et la tension du marché du logement nécessite une intervention conséquente tant en nombre que pour diversifier les produits. En effet, une part des actifs de la métropole viennent acquérir en primo accession un bien sur ce territoire suivant une tendance nette à la résidentialisation. Le risque à court et moyen terme est de voir ce secteur gagné par la monotypologie de la maison individuelle et un effet repoussoir pour les ménages locaux ou ceux disposant de capacités financières inférieures.

Sur le secteur Est, autour de Castillon et Rauzan, si l'influence métropolitaine est moins prégnante, les besoins en logements sont autant présents en termes de diversification. Les centralités connaissent ainsi une attractivité en partie liée à la forte présence d'habitat dégradé, et de situation de mal logement. La présence de ce parc en centre ancien vient concentrer les ménages en difficultés sociales et financières.

En parallèle, les propriétaires peu scrupuleux, cherchant à rentabiliser leurs biens via un foncier peu onéreux et une absence d'investissements en travaux vont favoriser la division des immeubles en petits logements.

Par ces mécanismes, les ménages actifs ou les retraités avec un minimum de ressources financières vont plutôt s'orienter vers des produits neufs en dehors des villes centres, à la fois par manque de foncier disponible (rétention foncière des logements vacants), mais aussi par les valeurs factices des biens.

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

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

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

Depuis 2009, la Communauté de Communes a mis en place des programmes de réhabilitation des logements anciens. Une nouvelle opération démarre pour la période 2017 à 2022.

Face à une forte fragilisation de ses centres bourgs et des indicateurs sociaux préoccupants, la Collectivité et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

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

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

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

doivent être prise en compte.

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

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

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

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

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

Très structuré par l'activité viticole, le territoire intercommunal l'est aussi pour l'économie touristique et un développement fort du commerce, des services et du tertiaire.

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

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

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

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

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communs membres de la CCCP et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CCCP qui sollicitera l'EPF par la suite.

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

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

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

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à , le , en quatre exemplaires originaux

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

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

Gérard CESAR

Philippe GRALL

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2017

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Cadre Habitat et Développement économique avec la Communauté de Communes de Castillon-Pujols (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : l'habitat et développement économique

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

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

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

Engagements mutuels :**1 – Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal**

La CCCP est aujourd'hui structurée territorialement par :

- Des centralités d'équilibre : Castillon la Bataille/St Magne de Castillon
- Des centralités relais : Rauzan, Branne/Grézillac,
- Des centralités locales : Mouliets et Villemartin, Gensac/Pessac sur Dordogne, Pujols,
- Des communes plus rurales

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

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

Centralités d'équilibre : ce sont les lieux privilégiés du renforcement démographique. Au sein de ces communes, il sera nécessaire de concilier harmonieusement le développement résidentiel, économique et offre d'équipements

Centralités relais : ce sont les centres de proximité pour les habitants ainsi que pour les communes proches. Leurs rôles doivent être renforcés par une offre diversifiée de services et d'équipements de proximité. La production de logements, y compris sociaux est nécessaire pour renforcer ce rôle.

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

Communes plus rurales : il s'agit d'une majorité des communes peu urbanisées, disposant bien souvent d'une carte communale ou soumise au RNU. Très structurées par la vigne et la Dordogne, ces communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leurs rôles d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maîtrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné.

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

2 – Accompagner la production de logements en fonction des besoins

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

Même si les volumes de production de logements restent modestes, il convient de diversifier principalement deux secteurs (ouest et est) en termes de masses.

En effet, l'ouest plus soumis à l'influence métropolitaine, subit son desserrement et la tension du marché du logement nécessite une intervention conséquente tant en nombre que pour diversifier les produits. En effet, une part des actifs de la métropole viennent acquérir en primo accession un bien sur ce territoire suivant une tendance nette à la résidentialisation. Le risque à court et moyen terme est de voir ce secteur gagné par la monotypologie de la maison individuelle et un effet repoussoir pour les ménages locaux ou ceux disposant de capacités financières inférieures.

Sur le secteur Est, autour de Castillon et Rauzan, si l'influence métropolitaine est moins prégnante, les besoins en logements sont autant présents en termes de diversification. Les centralités connaissent ainsi une attractivité en partie liée à la forte présence d'habitat dégradé, et de situation de mal logement. La présence de ce parc en centre ancien vient concentrer les ménages en difficultés sociales et financières.

En parallèle, les propriétaires peu scrupuleux, cherchant à rentabiliser leurs biens via un foncier peu onéreux et une absence d'investissements en travaux vont favoriser la division des immeubles en petits logements.

Par ces mécanismes, les ménages actifs ou les retraités avec un minimum de ressources financières vont plutôt s'orienter vers des produits neufs en dehors des villes centres, à la fois par manque de foncier disponible (rétention foncière des logements vacants), mais aussi par les valeurs factices des biens.

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

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

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

Depuis 2009, la Communauté de Communes a mis en place des programmes de réhabilitation des logements anciens. Une nouvelle opération démarre pour la période 2017 à 2022.

Face à une forte fragilisation de ses centres bourgs et des indicateurs sociaux préoccupants, la Collectivité et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

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

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

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

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

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

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés

- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

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

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

Très structuré par l'activité viticole, le territoire intercommunal l'est aussi pour l'économie touristique et un développement fort du commerce, des services et du tertiaire.

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

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

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

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

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-031

B-2018-04 - Convention Cadre avec la Communauté de
Communes du Créonnais (33) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

ok.

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2017

Délibération n° B-2018-*ok*

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

Le Bureau de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

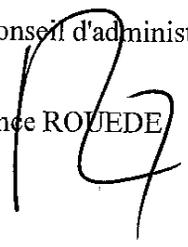
Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention cadre entre la Communauté de Communes du Créonnais (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le directeur général à signer la convention ;

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUEDE


Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018
Le Préfet,

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Directeur général
pour les affaires régionales.


Alexandre PATROU

10/10/2018 10:10:10
10/10/2018 10:10:10
10/10/2018 10:10:10

10/10/2018 10:10:10

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

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

Description de la convention :

Cette convention a déjà fait l'objet d'une délibération du CA le 13 décembre 2017, mais plusieurs modifications ont été demandées par la collectivité ce qui nécessite une nouvelle délibération.

-Objet : l'habitat et développement économique

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

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

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

Engagements mutuels :

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

Au sein du Sysdau chaque territoire doit développer son parc de logements afin d'accueillir au mieux sa part des 18 000 nouveaux habitants arrivant chaque année en Gironde.

Ainsi le SCOT du Sysdau fixait une production de 250 à 300 logements sur chaque période triennale entre 2010 et 2030.

La production annuelle de logements sur la CCC ne peut se répartir de manière égale sur l'ensemble du territoire intercommunal. La Collectivité a ainsi déterminé trois orientations d'accueil des nouveaux arrivants :

- la limitation de l'urbanisation le long de certains axes majeurs (Fargues-Créon, Camblanes-Créon, Libourne-Langoiran, Bordeaux-Branne) et des axes secondaires (Créon-Capian, Fargues-Sadirac, RD 239 La Sauve, Créon-Le Pout, Créon-Saint Quentin).
- Le développement harmonieux de la Collectivité doit traduire et respecter la structure territoriale historique,
- Permettre à chacun de réaliser l'ensemble de son parcours résidentiel sur le territoire.

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

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

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

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

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes

- Maitriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

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

Avec une population en croissance constante, multipliée par plus de 2 en 45 ans et la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales a été multiplié par 4. Cependant, en parallèle, le nombre de logements vacants a lui aussi augmenté de 300% sur la même période, principalement au cœur des bourgs. Ce phénomène s'explique par une production de logements essentiellement basée sur la production de maisons individuelles en accession. Sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes, entre 2005 et 2014, la consommation foncière a été de 150 ha, avec notamment une moyenne de 874m² par logement.

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

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

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

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

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

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

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

Dynamique pour l'habitat, le territoire intercommunal l'est aussi pour l'économie avec un développement fort du commerce, des services et du tertiaire mais un tassement de l'agriculture

et de la viticulture.

La collectivité dispose de plusieurs zones d'activités, ZA de Créon, La Sauve et Sadirac. S'il est nécessaire de poursuivre son développement la CCC souhaite accompagner ce dernier autour des zones attractives du territoire qui sont localisées à proximité des axes routiers majeurs et de son pôle central.

L'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

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

Ainsi pour la développement et l'accueil d'activités économiques la CC et l'EPF s'engage sur la base des orientations suivantes :

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



CONVENTION CADRE N° 33-17-043

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CREONNAIS (33)**

ET

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

ENTRE

La **Communauté de Communes du Créonnais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 39 boulevard Victor Hugo - 33670 CRÉON – représentée par **Madame Mathilde FELD**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 14 novembre 2017 (délibération n°68.11.17)

Ci-après dénommée « CCC » ;

D'une part

ET

L'**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération n°B-2018- du Bureau du 7 mars 2018

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

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

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

La Communauté de Communes du Créonnais

La Communauté de Communes du Créonnais (CCC) a été créée en 2000. A la suite du schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes voit son nombre de communes portée à 15 avec le départ de Lignan-de-Bordeaux vers la Communauté de communes des portes de l'Entre-deux-Mers et l'arrivée de Capian, Cardan et Villenave-de-Rions de l'ancienne Communauté de communes du Vallon de l'Artolie.

Intégrée au SCOT du SYSDAU, elle est située au cœur de l'Entre-Deux-Mers, en première couronne de la Métropole. Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, la population a plus que doublée depuis 1968, la CCC regroupait près de 16 501 habitants en 2014. Si la bastide historique de Créon avec près de 4500 habitants est le principal poumon commercial de la CCC, d'autres communes polarisent le territoire du créonnais comme les communes Sadirac (3962 habitants), La Sauve (1428 habitants) et Baron (1154 habitants). Le reste de la CCC est composé de petites communes de moins de 1000 habitants, aux territoires plus ou moins restreints. Ainsi le territoire de la CCC apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les

investissements économiques. A moins de trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la CCC offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins d'emplois de la Métropole et de la CALI. Avant son extension au 1^{er} janvier 2017 la CCC concentrait déjà plus de 1500 établissements actifs, dont plus de 60% dans le secteur du commerce, des transports et des services divers.

Le Créonnais possède également un potentiel touristique intéressant ne se limitant pas seulement à sa situation géographique entre Bordeaux et Saint-Emilion. En effet, l'Entre-Deux-Mers devient peu à peu une destination touristique propre avec un riche patrimoine bâti dont l'Abbaye de la Sauve-Majeure, géré par le Centre National des Monuments Historiques, en est la figure de proue, mais aussi des coteaux vallonnés au cœur de plusieurs appellations viticoles (dont l'AOC entre-deux-mers). Pour mettre en valeur ces ensembles, l'ancienne voie de chemin de fer Latresne-Sauveterre-de-Guyenne, a été reconvertie en piste cyclable, et les gares de Créon et de La Sauve, ont ou vont être transformées en équipements culturels.

En raison de cette pression foncière et à côté de l'habitat de centre-bourg en pierre typique du bordelais, une part toujours plus importante du parc de logement est composé pavillons individuels. Ce type d'habitat qui a émergé à Créon et Sadirac dès les années 1960, s'est développé dans toutes les communes de la CCC et tend peu à peu à miter le paysage et créer une conurbation entre Sadirac, Créon et La Sauve.

En revanche l'attractivité du territoire permet d'afficher un taux de vacance de seulement 6.3%. Toutefois ce chiffre ne doit pas cacher un taux de vacance beaucoup important dans l'habitat ancien des centres-bourgs et notamment dans le cœur de la bastide de Créon.

Il existe en effet, une réelle pression foncière sur certaines de ses communes, le territoire offrant de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la CCC
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : RD 14, RD 671, RD 936 et RD 20.

En 2014, la part des logements locatifs ne représentait que 28% de l'ensemble du parc de logements. De plus le marché locatif appartenait majoritairement au parc privé avec des cas de plus en plus fréquent d'habitat dégradé. Face à ce constat les bailleurs sociaux 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 périurbain et rural.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de

recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la CCC sont les suivantes :

- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs, dont la bastide de Créon qui présentent souvent des friches commerciales ou des logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage
- Des projets d'activités économiques toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.

ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

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

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

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

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

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

L'EPF interviendra en particulier et en premier lieu sur plusieurs projets sur le territoire de la CCC. Tout d'abord, l'EPF pourra accompagner la Collectivité en amont de la construction d'un lycée sur le territoire de la Communauté de communes. Plusieurs sites ont déjà été identifiés à Créon et Sadirac.

L'EPF devrait aussi intervenir au cœur de la bastide de Créon, avec une convention opérationnelle de revitalisation de centre-bourg, sur plusieurs sites identifiés par la Commune, afin de résorber des îlots d'habitats dégradés et lutter contre la vacance commerciale.

D'autres interventions devraient peu à peu se mettre en place, notamment sur les centres-bourgs de différentes communes affectées par la vacance commerciale et le logement dégradé.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

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

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

Consciente du potentiel de développement en matière d'habitat mais aussi d'économie du territoire intercommunal, la CCC souhaite cependant préserver le cadre de vie qui fait sa force d'attractivité. En ce sens, l'intervention de l'EPF et de la CCC au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

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

Au sein du Sysdau chaque territoire doit développer son parc de logements afin d'accueillir au mieux sa part des 18 000 nouveaux habitants arrivant chaque année en Gironde.

Ainsi le SCOT du Sysdau fixait une production de 250 à 300 logements sur chaque période triennale entre 2010 et 2030.

La production annuelle de logements sur la CCC ne peut se répartir de manière égale sur l'ensemble du territoire intercommunal. La Collectivité a ainsi déterminé trois orientations d'accueil des nouveaux arrivants :

- la limitation de l'urbanisation le long de certains axes majeurs (Fargues-Créon, Camblandes-Créon, Libourne-Langoiran, Bordeaux-Branne) et des axes secondaires (Créon-Capian, Fargues-Sadirac, RD 239 La Sauve, Créon-Le Pout, Créon-Saint Quentin).
- Le développement harmonieux de la Collectivité doit traduire et respecter la structure territoriale historique,
- Permettre à chacun de réaliser l'ensemble de son parcours résidentiel sur le territoire.

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

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

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

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

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

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

Avec une population en croissance constante, multipliée par plus de 2 en 45 ans et la baisse de la taille des ménages, le nombre de résidences principales a été multiplié par 4. Cependant, en parallèle, le nombre de logements vacants a lui aussi augmenté de 300% sur la même période, principalement au cœur des bourgs. Ce phénomène s'explique par une production de logements essentiellement basée sur la production de maisons individuelles en accession. Sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes, entre 2005 et 2014, la consommation foncière a été de 150 ha, avec notamment une moyenne de 874m² par logement.

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

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

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

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

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

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

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

Dynamique pour l'habitat, le territoire intercommunal l'est aussi pour l'économie avec un développement fort du commerce, des services et du tertiaire mais un tassement de l'agriculture et de la viticulture.

La collectivité dispose de plusieurs zones d'activités, ZA de Créon, La Sauve et Sadirac. S'il est nécessaire de poursuivre son développement la CCC souhaite accompagner ce dernier autour des zones attractives du territoire qui sont localisées à proximité des axes routiers majeurs et de son pôle central.

L'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

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

Ainsi pour la développement et l'accueil d'activités économiques la CCC et l'EPF s'engage sur la base des orientations suivantes :

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

ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communes membres de la CCC et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la CCC qui sollicitera l'EPF par la suite.

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

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

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

ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à , le , en quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Créonnais
représentée par sa Présidente,

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

Mathilde FELD

Philippe GRALL

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-024

CA-2018-01 - Compte financier 2017

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- *01*

Compte financier 2017

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

Vu les articles 202 et 210 à 214 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Article 1 :

Le Conseil d'Administration arrête les éléments d'exécution budgétaire suivants :

- 0 ETPT sous plafond et 33,03 ETPT hors plafond
- 24 925 245,32 € d'autorisations d'engagement dont :
- 23 305 960,19 € de crédits de paiement
- 25 928 228,31 € de recettes
- 2 622 268,12 € de solde budgétaire

Article 2 :

Le Conseil d'Administration arrête les éléments d'exécution comptable suivants :

- 1 043 141,21 € de variation de trésorerie
- 1 073 953,50 € de résultat patrimonial
- 5 567 696,19 € capacité d'autofinancement
- 3 357 857,13 € de variation de fonds de roulement

Article 3 :

Le Conseil d'Administration décide d'affecter le résultat à hauteur 1 073 953,50 € en réserves (cpté 1068).

Les tableaux des emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier, le compte de résultat et le bilan sont annexés à la présente délibération.

La Présidente du Conseil d'Administration

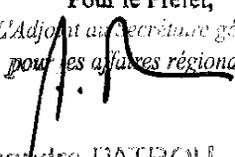

Laurence ROUEDE

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

Le Préfet,

Pour le Préfet,

*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*


Alexandre PATROU

Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Compte financier de l'exercice 2017

Rapport de synthèse du directeur général

Conformément à l'article 212 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la Gestion Budgétaire et Comptable Publique (GBCP), l'ordonnateur présente son rapport de gestion sur l'exercice écoulé. Ainsi informé, le Conseil d'Administration dispose d'une appréciation globale et synthétique des documents présentés à son approbation.

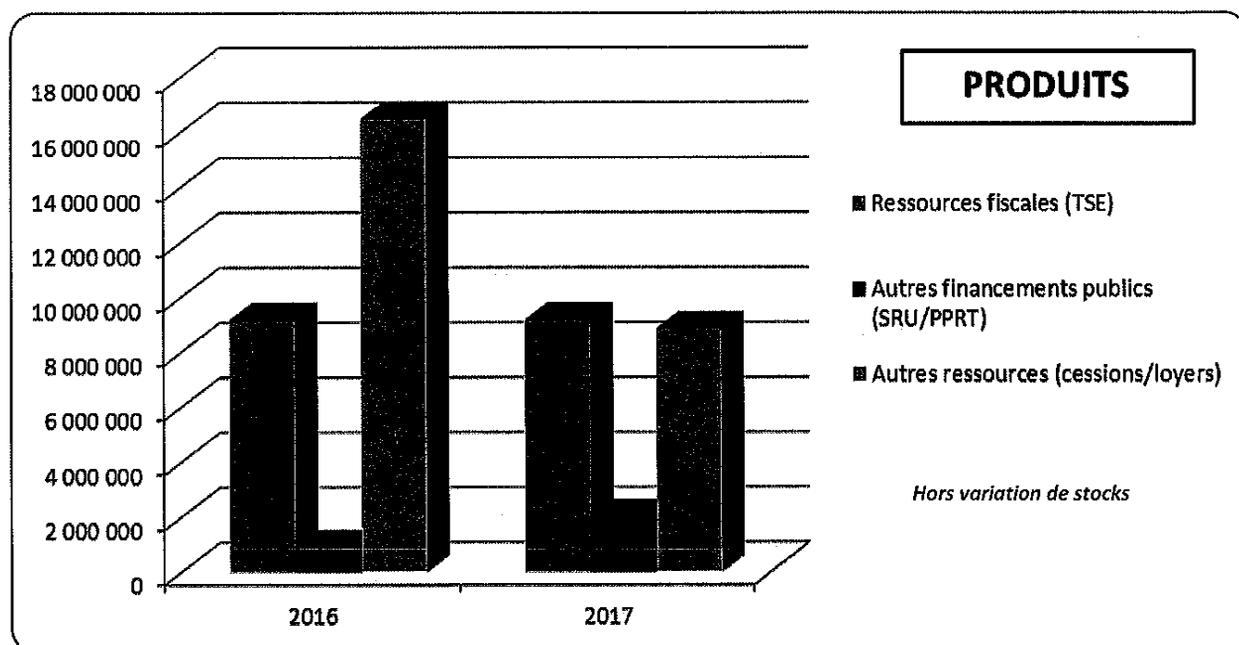
Le compte financier, présenté par l'Agent comptable de l'Etablissement, retrace l'ensemble des écritures comptables 2017 et établit le bilan de l'EPF, en cumulé depuis sa création. Monsieur l'Agent comptable présentera son rapport en séance, il est joint en annexe.

L'ordonnateur, chargé de la comptabilité des charges et des produits d'exploitation, détaille ses écritures dans le compte de résultat afin de déterminer le résultat de l'exercice. Celui-ci s'établit pour 2017 à 1 073 953,50 €.

Le présent rapport est complété par le point suivant de l'ordre du jour du Conseil d'Administration qui situe le compte financier pour 2017 dans la trajectoire de financière de l'Etablissement depuis sa création et exceptionnellement cette année avec un point de situation en raison de la mise en œuvre effective sur le plan de l'intervention foncière importante sur l'ensemble du périmètre de compétence désormais de 10 départements par rapport aux 4 départements sur le territoire historique depuis 2008.

Ce point est essentiel et situe dans la ligne prévue dans le cadre de l'adoption de la maquette financière pluriannuelle à 10 ans adoptée par le Conseil d'administration le 13 décembre 2017.

Enfin, sont jointes au présent rapport, les délibérations afférentes pour la totale information des administrateurs (budget initial pour 2017, budget rectificatif n°1, budget initial pour 2018, maquette pluriannuelle financière et budgétaire).



1. LES RECETTES

Les recettes de l'Etablissement sont principalement constituées d'une recette fiscale, la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), et de la revente des biens acquis. Les autres recettes sont variables d'une année sur l'autre, elles peuvent comprendre des produits SRU (solidarité et renouvellement urbain) provenant des pénalités payées par les communes en déficit de logements sociaux (avec ou sans constat de carence) par rapport à l'objectif fixé par la loi SRU (20 ou 25% selon le cas des communes concernées), ainsi que des subventions de partenaires dans le cadre d'opérations spécifiques, par exemple en 2017 pour des conventions opérationnelles traitant d'interventions foncières dans le cadre de PPRT (plan de prévention des risques technologiques) dans le cadre également de conventions financières entre l'Etat et les collectivités locales concernées pour financer le rachat et la démolition des biens visés.

1.1 - La TSE

Au titre de 2017, le conseil d'administration avait voté, au budget initial, en décembre 2017 un produit de Taxe Spéciale d'Équipement égal à 9 M€. Calculée sur les bases fiscales d'impôts locaux (taxe d'habitation, foncier bâti et non bâti, contribution foncière des entreprises), le montant titré au cours de l'exercice s'élève à 9 188 006 €. En effet, au cours de l'exercice, des rôles supplémentaires et complémentaires viennent s'ajouter. Stable depuis 2015, la TSE représente, en moyenne, un prélèvement inférieur à 5 € par habitant (ratio : produit régional attendu / nombre d'habitants) sur le territoire de compétence alors que le plafond du Code général des Impôts est de 20 euros / habitant.

1.2 – Les cessions

Prévues à hauteur de 14,8 M€, les cessions en 2017 ont quelque peu pris du retard pour ne s'établir qu'à 8,7 M€. Certains actes ont été signés seulement en janvier 2018, en raison aux décalages de fin

d'année notamment en raison de l'impossibilité de certains notaires à finaliser les actes, représentent un montant global de 2,7 M€. Ce retard comptable n'affecte néanmoins par le rythme de réalisation des projets par les maires. Il est à noter notamment que toutes les cessions à promoteurs en vue d'un démarrage rapide de la construction ont été honorées et signées dans les temps.

Malgré son investissement constant dans la recherche de promoteurs, aménageurs et autres acquéreurs ou investisseurs aux côtés des collectivités dans son rôle important d'appui à la cession des fonciers tel qu'il a été développé par l'EPF ces dernières années, l'EPF observe certains aléas issus de la gestion par les collectivités de leurs projets conduisant parfois à un décalage des cessions. Plusieurs raisons sont à identifier : certaines collectivités ne sont pas prêtes pour la réalisation effective de leur projet, soit aux promoteurs qui doivent subir des retards d'instruction de permis de construire, de prescriptions de fouilles et de la négociation autour de leur financement, voire de la définition de leur périmètre précis, d'avis différents de certaines parties à l'instruction du permis de construire (avis différents ou multiples d'ABF, par exemple en Charente-Maritime et Charente) . Les aménageurs publics ou en consortium public-privé, rencontrent des retards dans les procédures et dans la commercialisation des fonciers nécessitant un temps supplémentaire pour mener à bien les projets des collectivités, notamment dans des ZAC. Ainsi on remarquera, au fil des années, qu'une année avec un niveau important de cessions est souvent suivie d'une année moins prolifique. Toutefois, en moyenne pluriannuelle, les cessions s'établissent entre 14 et 15 M€ ce qui permet de maintenir l'équilibre financier sain de financer les acquisitions en partie par les cessions, car il reste la clé de la soutenabilité financière optimisée du modèle de l'EPF d'Etat.

Il conviendra de rappeler que le Conseil a rappelé lors de l'adoption de la maquette pluriannuelle en décembre 2017 son attachement à une fiscalité faible, un endettement maîtrisé et donc un niveau de rotation des stocks suffisant pour assurer un financement durable, sain et optimisé de la capacité d'intervention de l'EPF sur son territoire de compétence. Cette année exceptionnellement le niveau d'acquisitions reste relativement peu élevé, ce qui permet d'absorber sans problème une baisse du niveau de cession.

Néanmoins, les équipes de l'EPF sont très mobilisées pour évoquer régulièrement les perspectives de cession avec les collectivités sous convention avec l'EPF et garante du rachat règlementaire. Les difficultés de sortie de l'opération ou un retard de gestion de projets ne peuvent être systématiquement conduire à un allongement de la durée de portage. Il convient de noter que certaines collectivités provisionnent ou anticipent le rachat du foncier dans le cadre d'une bonne gestion de leurs engagements conventionnels.

En annexe, un rapport est joint concernant le refus de rachat de la Commune de Dolus d'Oléron pour un foncier acheté en 2011 à hauteur de 1,2 millions. Cette cession aurait dû intervenir en août 2017, le Maire a refusé de racheter le foncier. L'EPF a donc engagé toutes les mesures pour faire exécuter les obligations de la convention, l'ordonnateur en saisissant les juridictions judiciaires compétentes, l'Agent Comptable ayant saisi de son côté la Chambre régionale des Comptes.

Au cours de 2017, la majorité des cessions s'est produite en Charente-Maritime dont 4 cessions sur la Communauté d'Agglomération de la Rochelle pour 1,5M€ concernant l'opération Atlanparc afin d'étendre le parc d'activités économiques, la poursuite des cessions en vue de l'aménagement de la ZAC gare à Dompierre, l'opération sur la commune de l'Houmeau afin de développer le logement sur la ZAC de "Monsidun, Cœur de Bœuf et le Chêne", ainsi que sur Aytré (périmètre d'attente). C'est également sur cette dernière commune qu'a eu lieu en 2017 la plus importante cession (3,1M€) afin de permettre la reconstruction de logements dévastés suite au passage de la tempête Xynthia. Un programme de 127 logements est ainsi en cours de construction pour du logement maîtrisés, social et libre en collectif et maisons individuelles. Les autres cessions en Charente-Maritime, moins importantes, concernent les communes de Cabariot, Saintes, Ste-Soulle (programme 100% logement

social) et Saint-Aigulin.

Dans les Deux-Sèvres, les cessions ont continué pour des projets de centre-bourg sur la commune d'Echiré, ainsi que sur la Mothe St-Héray. Les deux autres cessions intéressent la Communauté de Communes du Thouarsais, ainsi que la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre, l'une pour son opération de logements et d'activités économiques, et l'autre pour la requalification d'une ancienne usine à Azay-le-Brûlé.

Les cessions, dont les actes ont été signés en décalage début 2018, se trouvent en Charente-Maritime (Royan sur le site des Mattes du Gua pour 90 logements, à Marennnes sur le site de la Marquina pour également un programme de développement de l'offre de logements, ainsi qu'à Lagord sur un projet de développement économique) et s'élèvent à un montant de 1,3 M€. Telles que prévues par les conventions afférentes, les cessions se sont poursuivies sur la commune d'Echiré dans les Deux-Sèvres, ainsi qu'à Aiffres sur la Communauté d'agglomération du Niortais, pour 1,5M€. On notera la cession dans la Vienne sur la commune de Liglet pour un petit programme de 4 logements sociaux réalisés par Habitat de la Vienne.

Dans le cadre de son portage foncier, l'EPF bénéficie de loyers agricoles ou urbains qui viennent en déduction des cessions. En 2017, ces recettes représentent un plus de 150 000 € soit la moitié de l'année passée. En effet, l'EPF, dans la mesure du possible, confie aux collectivités la gestion des biens notamment occupés (et non voués à être dépollués ou démolis, pour des raisons évidentes de proximité de gestion et de sécurisation) par l'intermédiaire de conventions de mise à disposition.

On rappellera enfin que les actes de cession prévoient systématiquement un apurement des comptes sur facture avant la fin de l'année qui suit la cession. En effet, au moment de l'établissement du prix de cession, soit plusieurs mois avant la date effective de cession pour permettre à la collectivité de délibérer et au notaire de préparer l'acte, diverses sommes à la charge de l'EPF ou à son bénéfice peuvent ne pas être encore connues (taxe foncière, redevances agricoles...). Cette disposition permet d'ajuster *in fine* le prix de vente à la valeur exacte inscrite en stock.

1.3 Les recettes affectées

Comme indiqué ci-dessus, les collectivités ont une obligation de réaliser des logements sociaux sur leur territoire (quota de 20% dans les communes de plus de 3500 habitants comprises dans une agglomération à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et un quota de 25% dans les grandes villes). En cas d'absence de résultats relatifs à cette obligation, la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, pénalise les collectivités déficitaires ou carencées qui doivent reverser une partie de leurs recettes fiscales afin de financer la production de logements sociaux.

Hormis pour les communes appartenant à des EPCI à fiscalité propre disposant de la délégation des aides à la pierre de l'Etat (notamment, Bordeaux Métropole et Grand Poitiers), l'EPF perçoit le produit de toutes ces pénalités versées par les communes concernées par les dispositions de la loi SRU sur sa région de compétence et peut ainsi financer par décision du Conseil d'administration des éventuels déficits d'opérations sur les fonciers portés par l'EPF et dans le cadre de conventions relatives au développement de l'offre de logement social avec les communes déficitaires (COBAS, Limoges Métropole, CALI, CdA de la Rochelle, CARA, Grand Périgueux, en particulier), à travers sa ligne d'intervention « minoration SRU ».

Au titre de 2017, 16 collectivités de Charente-Maritime ont versé un peu plus de 1,4 M€ à l'EPF. Ces recettes, qui peuvent être très variables d'une année sur l'autre (851 000 € en 2016, 427 000 € en 2015, 820 000 € en 2014) sont fléchées et font l'objet d'un suivi quant à leur affectation en dépenses. Elles

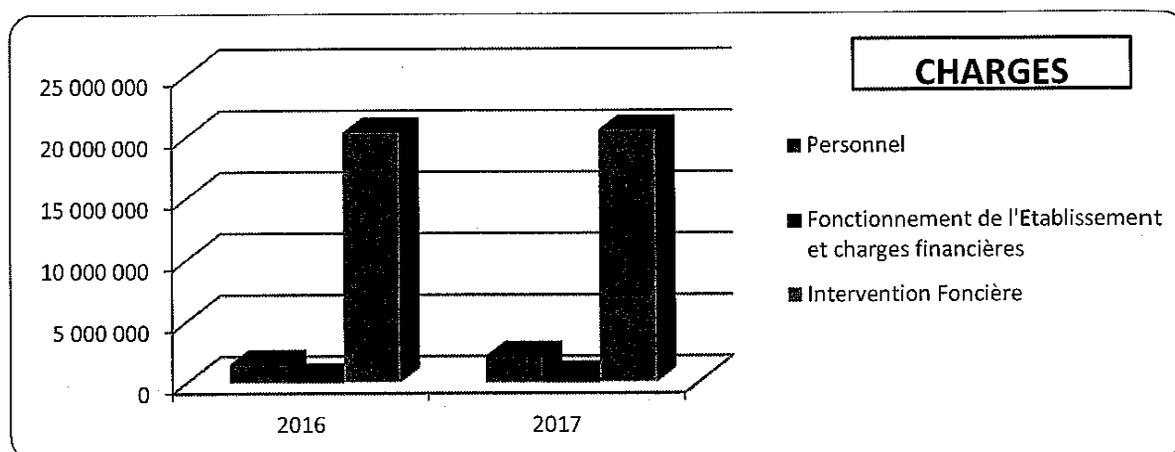
serviront à faire de la minoration foncière suivant les principes décidés par le Conseil d'Administration. Au cours de l'exercice 2017, la commune de Sainte-Soulle a pu bénéficier d'une minoration au titre du reversement SRU à hauteur de 55 000 €.

1.4 Les autres recettes

En 2017, les autres recettes sont minimales et avoisinent les 37 000 € (remboursement d'indemnités journalières, de formation professionnelle, d'assurance...). Ces recettes pour partie viennent en déduction des dépenses auxquelles elles se rapportent

Au cours de cette année 2017 et pour la première fois, l'EPF a procédé au déstockage de travaux lorsque ceux-ci avaient été effectués sur des opérations pour lesquelles le Conseil d'Administration a voté des délibérations de minoration. Ces écritures, d'un montant de 3,09 M€, permettent de ne pas conserver en stock des dépenses de travaux et d'études associées qui ne seront pas refacturés lors de futures cessions dans le cadre de la comptabilité de convention. Ainsi, le stock s'établit à fin d'année à 67,8 M€.

Il est à noter que le stock de provisions au titre des minurations à exécuter sur les exercices futurs s'établit à 17 M€, somme indiquée au compte 15 de la balance au 31/12/2017. Ces minurations provisionnées sont issues de décisions du Conseil d'administration prises depuis 2014.



2. LES DEPENSES

Les dépenses se décomposent en 2 parties : les charges qui retracent la vie courante de l'établissement – personnel, fonctionnement dont l'intervention foncière – et les emplois où sont imputés les dépenses d'investissement et le remboursement du capital de la dette.

2.1 - Les charges

En 2017, le montant total des charges réalisées y compris les charges financières s'élève à 23,9 M€. Les différents postes composant les charges sont le personnel réalisé à hauteur de 2,02 M€ pour un budget voté de 2,14 M€ (soit une réalisation à hauteur de 94 %), le fonctionnement courant de l'établissement réalisé pour un montant de 0,64 M€ (soit une réalisation de plus de 90 %) et les dépenses d'intervention foncière stockées à hauteur de 16,3 M€. A ce dernier chiffre, on comptabilisera les dépenses foncières non stockées ou déstockées : études et travaux qui approchent les 4,3 M€.

Les acquisitions et frais dépendants se répartissent sur l'ensemble du territoire régional. On notera plus particulièrement les acquisitions en Charente sur Cognac pour 1,06 M€, à Barbezieux regroupant 3 opérations pour près de 0,5 M€, et à Angoulême pour diverses opérations à hauteur de 0,4 M€. L'opération PPRT sur Merpins et Gimeux s'est désormais terminées avec un peu plus de 0,7 M€ d'acquisitions en 2017, les démolitions sont en cours.

Sur la Charente-Maritime, plus de 5 M€ d'acquisitions ont été réalisées avec notamment des interventions sur Royan pour 1,6 M€ sur plusieurs sites, sur Rochefort sur la zone de l'Arsenal (1 M€) mais aussi des montants importants sur de plus petites collectivités comme Saujon (0,5 M€) ou Vérines (0,36 M€).

Les acquisitions effectuées dans les Deux Sèvres et la Vienne s'équivalent autour de 1,2/1,4 M€. Sur de multitudes interventions dans ces deux départements, on retiendra les 2 opérations les plus importantes sur Niort (0,6 M€) et sur Buxerolles (0,34 M€).

En complément et afin de produire une information financière sur les risques potentiels (il s'agit toutefois de « risques comptables » totalement maîtrisés sur le plan opérationnel) pesant sur l'activité de l'Etablissement, une enveloppe de 7,175 M€ a été provisionnée afin de minorer notamment de futures cessions conformément aux délibérations votées par le Conseil d'Administration.

Le budget de fonctionnement de l'Etablissement s'élève quant à lui à un peu plus de 640 000 € (hors écritures d'ordre). Sous ce poste, on retrouve tous les frais de fonctionnement de l'Etablissement tels

que le chauffage ; les différentes maintenances informatique, téléphonique ; les prestations de nettoyage, de formation ; les frais de déplacement et de formation...

Au cours de cette année, après la publication du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 concernant l'extension de l'EPF à la Nouvelle-Aquitaine, celui-ci s'est préparé pour intervenir sur un territoire élargi à 10 départements et sur une vaste étendue. Ainsi, des déplacements plus importants ont été effectués afin, notamment, de rencontrer les élus et les appuyer dans leurs projets, leurs projets de conventions dans la perspective des premiers bureaux et conseil d'administration de l'EPF en novembre et décembre 2017. 2017 a été une année de transition permettant d'adapter fortement l'organisation à un territoire plus important et donc ajuster les moyens humains et de fonctionnement. Le vote d'un budget rectificatif en juin 2017 a été nécessaire et utile à la mise en place de la nouvelle organisation. Malgré cela, les dépenses courantes ont été maîtrisées.

En 2017, les charges de personnel s'établissent à près de 2,04 M€ pour 32 postes ouverts en CDI. Le recrutement, au vu de l'extension, a été engagé le plus tôt possible afin de prévoir un nombre de postes en 2018 à 48. Au-delà des recrutements directs en CDI et pour faire face à l'accroissement de l'activité, l'EPF a recruté des CDD dont l'essentiel ont été confirmés début 2018 à la suite des décisions du Conseil d'administration de décembre 2017 et a aussi continué son rôle de formateur en recrutant des contrats temporaires ou aidés (contrats de professionnalisation) ainsi que des stagiaires.

2.2 - Les emplois

Sous cette partie, on retrouve principalement les frais d'investissement de l'établissement. Ces dépenses, plus importantes cette année du fait de l'amélioration et de l'aménagement des locaux, ainsi que de l'augmentation du parc automobile, restent modérées et s'établissent à moins de 200 000 €. Cette enveloppe regroupe le mobilier, le matériel informatique et logiciels, les véhicules ainsi que les travaux sur sol d'autrui, l'EPF étant locataire de ses bureaux. L'EPF a étendu et consolidé son implantation à Poitiers pour permettre un plein fonctionnement opérationnel de son siège, support et opérationnel de l'ensemble de l'activité sur son nouveau territoire de compétence.

Tant en termes d'investissement que de masse salariale, la concentration des moyens opérationnels et support sur le site de Poitiers permet d'assurer la prolongation du modèle technique et opérationnel, son développement et sa concentration en maintenant une habitude de travail en collectif et en échange fréquent, sans tomber dans une dilution, un éclatement ou une dispersion. Cela explique en revanche des frais de fonctionnement importants de la structure (notamment de déplacement : hôtel, restaurant, représentation, essence et transport collectif ferroviaire), même s'ils restent maîtrisés et comparables par rapport aux autres EPF d'Etat et conforme à l'objectif fixé par la Direction du Budget en ratio par ETP. L'EPF dispose depuis le 1^{er} janvier 2018 de trois sites de bureau de passage à Limoges (à 100 m de la gare TER et Gdes Lignes), Libourne (à 100 m de la gare TGV) et Bordeaux (face à la gare TGV). Cette organisation s'appuyant sur une masse salariale maîtrisée et raisonnable est adaptée à un Etablissement opérationnel capable de projeter son expertise sur plusieurs départements mais qui s'appuie sur une équipe de cadres motivés, experts et très mobiles tant dans les territoires ruraux que très tendus dans les métropoles ou sur le littoral. L'EPF devra s'appuyer en revanche sur une souplesse d'organisation et de gestion des frais de fonctionnement, comme des frais de déplacements qui permettent de renforcer encore la motivation de ses équipes en mobilité, car elles sont la clé de la satisfaction des élus et de la qualité des réponses à leurs problématiques foncières de leurs projets.

Hormis le poste investissement, la ligne la plus importante retrace le remboursement du capital de la dette. Comme indiqué précédemment pour les frais financiers, l'EPF est très peu endetté, le capital restant dû au 31/12/2017 est inférieur à 0,32 M€ et le remboursement du capital en 2017 s'est élevé à un peu plus de 0,6 M€.

3- LE RESULTAT

Le résultat de l'exercice s'obtient par la différence entre les produits et les charges en tenant compte de la variation des stocks. Ce résultat est excédentaire pour 2017 et s'établit à 1 073 953,50 €.

Ce résultat, augmenté des dotations aux amortissements, des provisions – dont les provisions de minoration foncière - et diminué des cessions d'actifs ainsi que des reprises sur provisions, représente la capacité d'autofinancement dont peut bénéficier l'établissement, pour notamment, financer ses immobilisations (acquisition de logiciels, de mobiliers, de véhicules) et principalement rembourser le capital de la dette.

En 2017, la capacité d'autofinancement s'élève à 5 567 696,19 €.

La variation de trésorerie et celle du fonds de roulement complètent cette information et sont soumises au vote du conseil d'administration.

Il est à noter que la trésorerie finale de 25 M€ doit servir lors des prochains exercices à combler le manque à gagner provenant des cessions minorées et pour lesquelles 17 M€ ont été provisionnés. La trésorerie « opérationnelle », et donc hors engagements votés par le Conseil d'administration, s'élève donc à 8 M€, soit un peu moins d'une année de TSE sur le Poitou-Charentes. Ce montant est donc minimal mais aussi suffisant pour un exercice prévisionnel normal de l'EPF sur son territoire historique.

Les tableaux du compte de résultat sont annexés à la délibération approuvant le compte financier de l'exercice 2017.

ANNEXE
Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Compte Financier 2017

1. Introduction

Modification des statuts de l'Etablissement Public foncier

Suivant décret n°2017-837 du 5 mai 2017, les statuts de l'EPF de Poitou-Charentes ont été modifiés pour tenir compte de la fusion des régions au 1^{er} janvier 2016. Renommé EPF de Nouvelle Aquitaine, il voit son périmètre de compétence étendu aux départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne et d'une partie du Lot-et-Garonne.

Application du décret GBCP

2017 est la seconde année d'application de la Gestion Budgétaire et Comptable Publique. Cette réforme vise à la modernisation des pratiques de gestion pour mieux piloter l'action des politiques publiques. La GBCP impose le suivi de deux comptabilités, à savoir :

- Une comptabilité budgétaire qui présente d'une part, la consommation des autorisations d'engagement et d'autre part, la consommation de crédits de paiements, en encaissements et décaissements selon une logique de caisse.
Elle permet de disposer d'un outil d'anticipation et d'analyse afin de mener à bien les projets et les activités, ainsi que de prévoir les ressources nécessaires à leur réalisation.
- Une comptabilité générale en droits constatés.
Celle-ci détermine la situation patrimoniale et le résultat de l'activité.

Instruction comptable

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'EPF est soumis à l'instruction comptable et budgétaire commune M9.

2. Eléments du bilan

a) L'actif immobilisé

Sur l'exercice 2017, les dépenses d'investissement s'élèvent à **198, 5 k€**. Elle se répartissent en immobilisations incorporelles pour 12,5 k€ (achat de licences et de logiciels), en immobilisations corporelles à hauteur de 180,8 k€ et en immobilisations incorporelles en cours pour 5,2 k€.

Les principaux postes de dépenses en immobilisations corporelles correspondent à l'acquisition de **quatre véhicules automobiles**, de matériel informatique et de mobilier.
Par ailleurs, dès la mise en service de l'immobilisation en cours (logiciel sous-traité), il conviendra de comptabiliser la dépense sur son compte définitif puis de l'amortir.

b) L'actif circulant

Les stocks, reflète de l'activité foncière, s'élèvent à 67 819 667,18 € en 2017 contre 63 392 158,77 € en 2016 soit une variation de stocks égale à 4 427 508,41 €.

En d'autres termes sur cet exercice, dans le cadre du portage foncier, l'EPF a acquis plus de biens qu'il n'en a cédés.

Les créances ont diminué de plus de 1 564 K€ par rapport à 2016 pour atteindre 2 836 k€ au 31/12/2017.

Cette baisse est essentiellement due au recouvrement de titres liés à l'activité foncière :

Pour les titres émis en 2016 et d'un montant unitaire supérieur à 50 000 €, le total des encaissements s'élève à 4 021 332 €. Pour les titres de même type émis en 2017, le total est de 7 850 428 €

Pour autant, quatre titres de 2017, d'un montant global de 1 814 743 €, n'ont fait l'objet d'aucun recouvrement. Trois d'entre eux concernent des actes de cession à des collectivités. Enfin, 445 972 € de crédit de TVA reporté au 31/12/2017 n'a pas été réclamé aux services fiscaux par l'EPF.

c) Les capitaux propres et dettes financières

Les réserves de l'EPF de 78 951 363,40 € cumulées au bénéfice dégagé sur l'exercice 2017 de 1 073 953,50 € portent le total des fonds propres de l'EPF à 80 025 316,90 €.

Les dettes financières diminuent quasiment des 2/3 (323 k€ en 2017 contre 951,6 k€ en 2016) A ce jour, la Caisse d'Epargne reste le seul organisme prêteur de l'EPF. Pour autant, celui-ci ne s'interdit pas de contractualiser de nouveaux emprunts. En effet, lors de la session du 13 décembre 2017, le Conseil d'Administration a voté la possibilité d'emprunter un montant maximum de 33 M€ au titre de l'année 2018, mais a aussi autorisé le Directeur Général à ouvrir une ligne de trésorerie pour 2 M€.

d) Les provisions

Au titre de la minoration foncière, l'EPF a provisionné la somme de 7 040 702,70 € et a dans le même temps repris sur provisions 2 766 676,14 €. Compte tenu des provisions effectuées pour allocation perte d'emploi et indemnités de licenciement à hauteur de 135 000, 00 €, le montant des provisions avoisine les 17 millions d'euros.

Pour rappel, la minoration peut être de quatre types, à savoir minoration foncière Xynthia (versement subvention état), minoration foncière SRU, minoration foncières fonds propres et travaux.

e) Les dettes d'exploitation et hors exploitation

Les charges à payer ont été comptabilisées pour 210 880 € en dépenses de fonctionnement au compte 4081

Par ailleurs, les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 142 596 € au 31/12/2017

Enfin, il n'y a pas de charge à payer en dépenses d'investissement.

f) La trésorerie

Le solde du compte bancaire au 31 décembre 2017 s'élève à 25 433 080,63 €, soit une hausse d'un peu plus de 4% par rapport à 2016.

3. Éléments du compte de résultat

a) Les produits d'exploitations

L'activité foncière :

Les recettes au titre de l'activité foncière s'élèvent à 8 728 k€ pour 2017 (12 405 k€ en 2016) Par ailleurs, l'EPF a perçu 1 448 K€ de versements d'impôts locaux dus à 16 collectivités, en raison du dénombrement des logements locatifs sociaux relevant de l'article 55 de la loi SRU (852 K€ et 14 collectivités en 2016)

Les subventions

Pour 2017, l'EPF a perçu, au titre de la Taxe spéciale d'Équipement, la somme de 9 188 006 € Toutefois, la TSE, votée à hauteur de 9 M€, a fait l'objet d'une pondération relative à la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, ce qui a ramené son versement à 8 982 712 € hors rôles complémentaires ou supplémentaires.

Les subventions de fonctionnement en provenance de l'État et des autres entités publiques, essentiellement versées au titre des Plans de Prévention des Risques Technologiques, s'élèvent à 1 762 k€ (convention PICOTY La rochelle, convention ANTARGAZ Merpins-Gimeux)

b) Les charges

Les charges 2017, supérieures à 2016 (21 593 359 €), s'élèvent à 22 818 133 €.

A ce titre, la minoration foncière représente quasiment 97 % des autres charges de fonctionnement (3 840 k€ sur 3 975 k€)

Les charges de personnel passent de 1 458 618,65 € à 2 100 614,55 €. L'effectif moyen ETP 2017 est de 34,13 emplois contre 23,33 en 2016 (ratio DHUP). Pour mémoire, ce ratio prend en compte le Directeur Général, l'agent comptable, les contrats à durée déterminée et les contrats en alternance. C'est ainsi que le nombre de fiches de paye est passé de 31 en janvier 2017 à 45 en décembre 2017.

c) Le résultat

Le résultat 2017 fait apparaître un bénéfice de 1 073 953,50 €. Celui de 2016 s'élevait à 876 632,15 €.

4. Informations relatives aux états budgétaires GBCP

a) Tableaux des autorisations d'engagement et des crédits de paiements

L'enveloppe budgétaire constitue le niveau de spécialité des crédits et donc celui d'appréciation de leur limitativité.

Pour mémoire, les dépenses sont ventilées par destination.

Dépenses d'investissement

Les crédits inscrits au budget sont constitués d'autorisations d'engagement et de crédits de paiement.

Les autorisations d'engagement constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées pendant l'exercice, les paiements afférents pouvant intervenir sur l'exercice en cours et/ou les exercices ultérieurs.

Les crédits de paiement constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être payées pendant l'exercice.

Destination	Investissement				AE	CP
	AE		CP		Taux de réalisation	Taux de réalisation
	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé		
FONCTIONS SUPPORT	331 000,00	211 956,17	331 000,00	197 486,22	64,04%	59,66%
TOTAL	331 000,00	211 956,17	331 000,00	197 486,22	64,04%	59,66%

Dépenses de Personnel

Destination	Personnel				AE	CP
	AE		CP		Taux de réalisation	Taux de réalisation
	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé		
FONCTIONS SUPPORT	2 210 000,00	2 101 969,62	2 210 000,00	2 100 614,55	95,11%	95,05%
TOTAL	2 210 000,00	2 101 969,62	2 210 000,00	2 100 614,55	95,11%	95,05%

Dépenses de fonctionnement

Destination	Fonctionnement				AE	CP
	AE		CP		Taux de réalisation	Taux de réalisation
	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé		
FONCTIONS SUPPORT	700 000,00	579 310,55	700 000,00	499 842,75	82,76%	71,41%
LOGEMENT	19 714 100,00	14 620 325,89	28 527 100,00	13 185 349,97	74,16%	46,22%
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	5 632 800,00	4 316 772,66	8 160 600,00	4 329 880,64	76,64%	53,12%
PROTECTION RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS	1 408 150,00	1 080 489,42	2 037 660,00	1 089 535,86	76,73%	52,49%
PRESERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	281 630,00	186 001,78	407 530,00	128 170,84	66,04%	30,96%
AUTRES INTERVENTIONS	1 128 520,00	1 828 439,23	1 630 120,00	1 797 077,36	162,31%	110,24%
TOTAL	28 863 000,00	22 611 319,63	41 463 000,00	21 007 857,42	78,34%	50,68%

Recettes

Celles-ci, composées des recettes globalisées et des recettes fléchées, sont déclinées selon leur origine.

Libellé	Recettes globalisées						Recettes fléchées					
	Fiscalité affectée		Autres financements publics		Recettes propres		Financements de l'État fléchés		Autres financements publics fléchés		Recettes propres fléchées	
	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget	Réalisé
FONCTIONS SUPPORT						28 773,49						
ISE	9 000 000,00	9 188 006,00										
COLLECTIVITES			850 000,00	1 432 652,53								
PORTAGE FONCIER					15 150 000,00	14 379 866,29						
PPPT							197 378,00		504 174,00		197 378,00	
	9 000 000,00	9 188 006,00	850 000,00	1 432 652,53	15 150 000,00	14 408 639,78	0,00	197 378,00	0,00	504 174,00	0,00	197 378,00

b) La capacité d'autofinancement (CAF)

La CAF s'établit à la fin de l'exercice 2017 à 5 567 696,19 €. Elle constitue l'excédent de ressources internes généré par l'activité de l'EPF qui a vocation à couvrir les besoins de financement liés à l'investissement et au remboursement des emprunts, ou à être épargnée dans la perspective de projets.

c) Le fonds de roulement

Il s'élève à 36 849 573,00 € et correspond à l'ensemble des ressources mise à la disposition de l'EPF pour une durée assez longue, destiné à financer, dans un premier temps, les investissements en biens durables.

Il mesure la quantité de ressources non utilisées par les actifs immobilisés qui permettent de couvrir les dépenses d'exploitation de l'EPF nettes des encaissements.

d) Le besoin en fonds de roulement (BFR)

Il se calcule par la différence entre le fonds de roulement et la trésorerie. Il constitue la mesure des ressources financières que l'EPF doit mettre en œuvre pour couvrir le besoin financier des flux de trésorerie correspondant aux décaissements et aux encaissements liés à son activité. Le BFR est de 11 416 493, 00 €.

e) Engagements hors bilan

Dans le cadre de son activité, l'EPF peut être amené à préempter des biens mis en vente. A défaut d'accord du vendeur sur l'offre de prix, il saisit le juge de l'expropriation pour fixation du prix. Conformément à l'article L.213-4-1 du Code de l'Urbanisme, il a par ailleurs l'obligation de consigner 15% du montant de l'évaluation effectuée par les services de France Domaine.

5. Complément d'informations

Dette

Contrat	Montant souscrit	Index	Capital restant dû au 01/01/2017	Capital restant dû au 31/12/2017
CAISSE D'EPARGNE/CA DE LA ROCHELLE - ZAC de Domplèrre	750 000,00	Eur 3M préfixé + 1,33%	428 571,48	321 428,64
CAISSE D'EPARGNE/CA DE LA ROCHELLE - Ste Soulle - Atlanparc	780 000,00	Eur 3M préfixé + 1,21%	195 000,00	0,00
CAISSE D'EPARGNE/CA ROYAN ATLANTIQUE - Royan	1 300 000,00	Eur 3M préfixé + 1,21%	325 000,00	0,00
Total	5 550 000,00		948 571,48	321 428,64

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Emprunts souscrits au cours de l'exercice	8 920 000	9 575 000	5 550 000	0	0	0	0
Remboursements d'emprunts au cours de l'exercice	3 032 000	8 096 115	6 526 487	7 357 963	3 178 553	1 533 809	627 143
Encours des emprunts à la fin de l'exercice	12 516 500	13 995 384	13 018 897	5 660 934	2 482 381	948 571	321 428
Intérêts payés au cours de l'exercice	122 807	130 462	198 414	160 853	56 421	19 083	6 865
Autres charges financières	0	4 000	0	0	0	0	0

(Montants arrondis à l'euro)

Trésorerie

Données en euros	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Cpta au Trésor au 31/12	770 389,56	3 529 510,82	8 547 477,40	7 100 301,64	9 925 114,54	26 803 193,07	21 590 742,58	24 389 939,42	25 433 080,63
Compte à terme	8 800 000,00	1 450 000,00	6 000 000,00	14 000 000,00	13 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variation	X	-4 590 878,64	9 567 966,48	6 552 824,24	1 824 812,90	3 878 078,53	-5 212 450,49	2 799 196,84	1 043 141,21

Les engagements hors bilan

N° de décision de préemption	Tiers	Lieu d'intervention	Montant total de l'acquisition	Montant consigné (15%)	Solde
2016/56	SCI du 32	La Rochelle - Quartier de Rompsay	1 480 000,00	222 000,00	1 258 000,00
2017/11	ESCOFFIER Daniel	Puiboreau - Centre bourg	102 000,00	15 300,00	86 700,00
2017/34	SCI les Terrasses de l'Abbaye	La Couronne - rue de la Libération	150 000,00	22 500,00	127 500,00
2017/70	Département de l'Eure	Angoulins/mer - Cheminde la Sapinière	2 400 000,00	360 000,00	2 040 000,00
Total			4 132 000,00	619 800,00	3 512 200,00

6. Conclusion

A compter de 2017, la facturation électronique s'est développée par l'utilisation du portail Chorus pro. Sur l'exercice 2018, l'EPF devra anticiper la mise en place du prélèvement à la source sur le revenu. Dès le 1^{er} janvier 2019, l'établissement sera collecteur de l'impôt pour le compte de la DGFIP.

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Etablissement **EPF de Nouvelle-Aquitaine**
Exercice 2017

Onglets	Libellés
EMPLOIS	Tableau des emplois
AB	Tableau des autorisations budgétaires
DEST	Tableau de l'exécution des dépenses par destination
FLECHEE	Opérations liées aux recettes fléchées
EF	Tableau d'équilibre financier
CPTTIE	Opérations pour compte de tiers
TRESO	Plan de trésorerie
BILAN	Bilan
CR	Compte de résultat
SP	Situation patrimoniale
BALANCE	Balance générale
INACTIVES	Listes des valeurs inactives
SYNTHESE	Synthèse budgétaire et comptable
FLUX	Tableau des flux de trésorerie

Compte financier 2017 extraction 160218.xlsx

EPF de Nouvelle Aquitaine



COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017
du 01/01/2017 au 31/12/2017

Autorisations d'emplois

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETP CDI + CDD		42,32	42,32
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETP PT CDI + CDD		33,03	33,03

Tableau détaillé des emplois

	PLAFOND ORGANISME						TOTAL DES EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME		
	EMPLOIS SOUS PLAFOND AUTORISÉS PAR LA LFI			EMPLOIS HORS PLAFOND DE LA LFI			ETP	ETPT	Masse salariale
	ETPT	ETP	masse salariale	ETPT	ETP	masse salariale			
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME (1 + 2 + 3)	0	0	0	33,03	42,32	1 209 999	42,32	33,03	1 209 999
1 - TITULAIRES (*)	0	0	0	23,7	31,05	1 044 052	31,05	23,7	1 044 052
* Titulaires État (emplois et crédits inscrits au budget de l'organisme et <u>hors de gestion dans CAD, déconcentrés dans l'organisme</u>)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Titulaires organisme (corps propre)	0	0	0	23,7	31,05	1 044 052	31,05	23,7	1 044 052
- en fonction dans l'organisme :	0	0	0	23,7	31,05	1 044 052	31,05	23,7	1 044 052
.. Titulaires État détachés sur emploi dans un corps organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Titulaires de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	0	0	0	23,7	31,05	1 044 052	31,05	23,7	1 044 052
- en fonction dans une autre personne morale :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD restantes non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD restantes remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 - NON TITULAIRES	0	0	0	9,58	9,52	127 398	9,52	9,58	127 398
* Non titulaires de droit public	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- en fonction dans l'organisme :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Contractuels sous statut :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. CDI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. CDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Contractuels hors statut :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. CDI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. CDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Titulaires détachés sur contrat auprès de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- en fonction dans une autre personne morale :	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Non titulaires de droit privé	0	0	0	9,58	9,52	127 398	9,52	9,58	127 398
- en fonction dans l'organisme :	0	0	0	9,58	9,52	127 398	9,52	9,58	127 398
.. CDI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. CDD	0	0	0	9,58	9,52	127 398	9,52	9,58	127 398
- en fonction dans une autre personne morale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD non remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
.. Emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme - MAD remboursées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 - CONTRATS AIDÉS				2,75	2,75	37 549	2,75	2,75	37 549
EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (4 + 5)							0	0	0
4 - EMPLOIS REMUNERES PAR L'ETAT							0	0	0
* Titulaires de l'État mis à disposition de l'organisme et non remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)							0	0	0
* Titulaires de l'État mis à disposition de l'organisme et remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)							0	0	0
* Contractuels de l'État mis à disposition de l'organisme et non remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)							0	0	0
* Contractuels de l'État mis à disposition de l'organisme et remboursés à l'État (emplois et crédits inscrits au budget de l'État)							0	0	0
5 - EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES COLLECTIVITES OU ORGANISMES							0	0	0
* Agents mis à disposition de l'organisme et non remboursés à la collectivité ou organisme employeur							0	0	0
* Agents mis à disposition de l'organisme et remboursés à la collectivité ou organisme employeur							0	0	0

(*) le nombre de postes ouverts en CDI, au titre de 2017, a été voté par le CA du 26/09/2017. Celui-ci s'élève à 33.

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Tableau des emplois

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Tableau des autorisations budgétaires

DEPENSES					RECETTES		
	Prévision		Exécution		Exécution	Prévision	
	AE	CP	AE	CP			
Personnel	2 210 000,00 €	2 210 000,00 €	2 101 969,82 €	2 100 814,55 €	25 029 298,31 €	25 000 000,00 €	Recettes globalisées
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	95 000,00 €	95 000,00 €	92 354,01 €	92 354,01 €			Subvention pour charges de service public
							Autres financements de l'Etat
Fonctionnement	28 863 000,00 €	41 453 000,00 €	22 611 318,53 €	21 007 857,42 €	9 188 000,00 €	9 000 000,00 €	Fiscalité affectée
					1 432 852,53 €	850 000,00 €	Autres financements publics
					14 408 839,78 €	15 150 000,00 €	Recettes propres
Intervention							
Investissement	331 000,00 €	331 000,00 €	211 956,17 €	197 488,22 €	498 630,00 €	-	Recettes fléchées
					197 378,00 €		Financements de l'Etat fléchés
					504 174,00 €		Autres financements publics fléchés
					197 378,00 €		Recettes propres fléchées
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	31 404 000,00 €	43 994 000,00 €	24 925 245,32 €	23 305 980,19 €	25 928 228,31 €	25 000 000,00 €	TOTAL DES RECETTES (C)
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)		- €		2 622 268,12 €	-	18 994 000,00 €	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

Compte financier 2017 extraction 160218.xlsx

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Tableau des autorisations budgétaires

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Tableau de l'exécution des dépenses par destination

Budget	Personnel		Fonctionnement		Dépenses				Total	
	AE	CP	AE	CP	Intervention		Investissement		AE	CP
					AE	CP	AE	CP		
FONCTIONS SUPPORT	2 101 969,62	2 100 614,55	579 310,55	498 842,75			211 956,17	197 488,22	2 893 236,34	2 797 945,52
LOGEMENT			14 620 325,89	13 185 349,97					14 620 325,89	13 185 349,97
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES			4 316 772,66	4 329 880,64					4 316 772,66	4 329 880,64
PROTECTION RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS			1 080 459,42	1 069 535,86					1 080 459,42	1 069 535,86
PRESERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES			186 001,78	126 170,84					186 001,78	126 170,84
AUTRES INTERVENTIONS			1 828 439,23	1 797 077,36					1 828 439,23	1 797 077,36
TOTAL GENERAL	2 101 969,62	2 100 614,55	22 611 319,53	21 007 857,42	0,00	0,00	211 956,17	197 488,22	24 929 245,32	23 305 960,19

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Tableau de l'exécution des dépenses par destination

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Opérations liées aux recettes fléchées

	Prévision	Exécution
Position de financement des opérations fléchées en début d'exercice (a)		
Recettes fléchées (b)	- €	898 930,00 €
Financements de l'État fléchés		197 378,00 €
Autres financements publics fléchés		504 174,00 €
Recettes propres fléchées		197 378,00 €
Dépenses sur recettes fléchées CP (c)	- €	- €
Personnel		
AE=CP		
Fonctionnement		
AE		
CP		
Intervention		
AE		
CP		
Investissement		
AE		
CP		
Solde budgétaire de l'exercice résultant des opérations fléchées (b) - (c)	- €	898 930,00 €

Compte financier 2017 extraction 160218.xlsx

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Opérations liées aux recettes fléchées

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Tableau d'équilibre financier

BESOINS			FINANCEMENTS		
	Prévision	Exécution	Exécution	Prévision	
Solde budgétaire (déficit) (D2)	18 994 000,00 €	-	2 622 268,12 €	-	Solde budgétaire (excédent) (D1)
Remboursements d'emprunts (capital) Nouveaux prêts (capital) Dépôts et cautionnements (b1)	2 855 000,00 €	2 145 615,34 €	1 600,00 €	2 000 000,00 €	Nouveaux emprunts (capital) Remboursements de prêts (capital) Dépôts et cautionnements (b2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)		1 001 491,95 €	890 405,58 €		Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)
Autres décaissements sur comptes de tiers (e1)		-	4 673 107,82 €	-	Autres encaissements sur comptes de tiers (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=(D2+(b1)+(c1)+(e1))	21 649 000,00 €	-	482 859,32 €	2 000 000,00 €	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=(D1+(b2)+(c2)+(e2))
ABONDEMENT de la trésorerie (I)=(2)-(1)	-	1 043 141,21 €	-	19 649 000,00 €	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1)-(2)
dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)	-	898 930,00 €	-	-	dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)
dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)	-	144 211,21 €	-	19 649 000,00 €	dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	21 649 000,00 €	-	482 859,32 €	21 649 000,00 €	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Tableau d'équilibre financier

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Opérations pour compte de tiers

Opérations ou regroupement d'opérations de même nature	Comptes	Libellé	Décaissements réalisés (c1)	Encaissements réalisés (c2)
	445	TVA	1 001 491,95	880 405,58
	467	Opérations pour compte de tiers	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL			1 001 491,95	880 405,58

Compte financier 2017 extraction 160218.xlsx

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Opérations pour compte de tiers

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Plan de trésorerie

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL
(1) SOLDE INITIAL (début de mois)	24 329 839,42 €	27 178 548,37 €	27 422 448,23 €	28 807 950,84 €	27 769 709,29 €	28 087 866,31 €	26 745 021,42 €	26 218 501,00 €	24 078 104,70 €	23 700 765,24 €	24 439 448,76 €	24 414 713,49 €	25 433 090,82 €
ENCAISSEMENTS													
Recettes budgétaires globales	3 454 820,84 €	1 153 778,28 €	1 022 147,69 €	1 652 833,76 €	1 934 374,83 €	1 772 976,08 €	1 008 691,34 €	926 069,80 €	931 371,66 €	1 014 334,26 €	1 095 114,37 €	3 481 750,78 €	25 029 238,31 €
Subvention pour charges de services publics													- €
Autres financements de l'Etat													- €
Fiscalité affectée	750 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	846 333,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	822 500,00 €	799 763,00 €	8 168 006,00 €
Autres financements publics													- €
Recettes propres	2 904 820,84 €	441 478,45 €	872 147,69 €	594 880,83 €	330 140,24 €	664 054,67 €	149 778,03 €	17 065,39 €	158 911,41 €	158 911,41 €	158 911,41 €	7 701 067,78 €	14 408 639,78 €
Recettes budgétaires fiscales													- €
Financements de l'Etat (écritures)													- €
Autres financements publics fiscaux													- €
Recettes propres fiscales													- €
Opérations non budgétaires	148 852,97 €	10 469,41 €	603 183,04 €	624 176,45 €	593 117,88 €	591 579,03 €	30 263,48 €	6 648,24 €	2 700,82 €	605 866,70 €	603 358,98 €	4 602 370,05 €	3 105 127,44 €
Emprunts : encasement en capital													- €
Prêts : encasement en capital													- €
Dépôts et cautionnements													- €
Opérations gérées en comptes de tiers :													- €
- TVA anticipli	148 802,97 €	10 469,41 €	603 183,04 €	624 176,45 €	593 117,88 €	591 579,03 €	30 263,48 €	6 648,24 €	2 700,82 €	605 866,70 €	603 358,98 €	4 602 370,05 €	3 105 127,44 €
- TVA anticipli	147 602,97 €	9 853,70 €	33 272,48 €	5 664,34 €	3 337,37 €	6 000,81 €	1 761,89 €	3 548,87 €	4 143,94 €	20 473,80 €	20 473,80 €	880 405,58 €	880 405,58 €
- Autres encasements d'opérations gérées en comptes de tiers	1 200,00 €	1 615,83 €	509 910,56 €	631 138,68 €	677 780,81 €	667 579,84 €	29 501,97 €	2 002,27 €	1 442,42 €	575 288,17 €	581 331,08 €	5 214 581,05 €	3 987 130,22 €
A. TOTAL	3 603 423,81 €	1 204 245,69 €	2 225 230,73 €	1 138 838,51 €	1 717 492,83 €	1 121 307,05 €	1 008 864,70 €	932 108,84 €	934 072,17 €	2 417 288,36 €	2 078 584,23 €	4 160 707,74 €	22 823 100,87 €
DECAISSEMENTS													
Dépenses liées à des recettes globales	851 223,84 €	1 046 903,82 €	830 893,56 €	1 801 422,74 €	1 293 126,45 €	2 450 472,01 €	2 169 538,70 €	1 244 127,40 €	1 169 259,45 €	1 167 796,24 €	1 038 140,84 €	6 744 376,58 €	23 016 960,18 €
Personnel	110,75 €	286 813,41 €	8 000,00 €	134 466,82 €	147 888,00 €	210 830,52 €	317 584,73 €	348 338,93 €	348 338,93 €	680,53 €	373 983,12 €	272 225,03 €	2 160 814,58 €
Fonctionnement	850 936,59 €	720 113,11 €	818 780,20 €	1 669 388,00 €	1 126 277,63 €	2 233 581,61 €	1 856 971,30 €	1 899 229,58 €	1 054 371,92 €	1 166 407,83 €	1 430 175,12 €	6 428 328,35 €	21 007 857,42 €
Investissement	277,00 €	39 977,00 €	8 203,35 €	1 597,90 €	17 181,00 €	8 259,88 €	45 602,97 €	5 900,84 €	3 281,50 €	487,83 €	26 976,70 €	43 762,53 €	187 438,22 €
Dépenses liées à des recettes fiscales													- €
Personnel													- €
Fonctionnement													- €
Investissement													- €
Opérations non budgétaires	382 695,42 €	95 558,18 €	208 831,76 €	1 88 829,84 €	80 208,26 €	23 788,93 €	448 838,11 €	188 774,94 €	46 235,42 €	610 799,20 €	272 888,58 €	3 602 895,36 €	1 829 000,53 €
Emprunts : remboursements en capital													- €
Prêts : décaissements en capital													- €
Dépôts et cautionnements													- €
Opérations gérées en comptes de tiers :													- €
- TVA décaissée	240 000,00 €	222 000,00 €	15 300,00 €				302 300,00 €	7 672,50 €		123 000,00 €	380 000,00 €	248 000,00 €	1 518 472,50 €
- TVA décaissée	122 585,42 €	307 359,19 €	39 846,05 €	185 529,84 €	86 208,26 €	23 788,93 €	10 746,60 €	107 137,90 €	46 235,42 €	231 013,48 €	97 311,42 €	4 008 831,07 €	3 671 615,87 €
- Dépôts d'interférence pour compte de tiers - décaissements	26 317,95 €	61 446,81 €	33 943,05 €	89 472,50 €	82 261,87 €	76 485,81 €	55 483,80 €	107 234,11 €		68 713,23 €	132 363,75 €	140 652,59 €	1 001 491,06 €
- Autres décaissements d'opérations gérées en comptes de tiers	69 277,47 €	369 025,69 €	2 903,00 €	86 397,34 €	23 646,59 €	52 728,88 €	68 202,40 €	46 038,01 €	153 473,53 €	182 200,36 €	2 19 875,15 €	4 141 773,69 €	4 673 307,82 €
B. TOTAL	1 019 819,06 €	961 344,33 €	1 039 823,32 €	1 858 562,56 €	1 379 333,71 €	2 474 240,94 €	2 617 074,81 €	2 072 801,74 €	1 310 011,63 €	1 678 585,44 €	2 103 429,92 €	3 142 240,60 €	21 719 969,00 €
(2) SOLDE DU MOIS A 31	27 759 859,42 €	28 379 991,38 €	28 186 475,41 €	28 845 144,25 €	27 082 156,82 €	27 082 156,82 €	26 745 021,42 €	26 218 501,00 €	24 078 104,70 €	23 700 765,24 €	24 439 448,76 €	24 414 713,49 €	25 433 090,82 €
SOLDE CUMULE (1) + (2)	27 759 859,42 €	27 422 448,23 €	28 657 950,84 €	27 759 709,29 €	28 087 866,31 €	26 745 021,42 €	26 218 501,00 €	24 078 104,70 €	23 700 765,24 €	24 439 448,76 €	24 414 713,49 €	25 433 090,82 €	

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Plan de trésorerie

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Bilan

Bilan

ACTIF	Exercice N			Exercice N-1	PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net			
ACTIF IMMOBILISE					FONDS PROPRES		
Immobilisations incorporelles	119 898,83 €	108 639,87 €	12 958,96 €	4 072,94 €	Financements reçus		
Immobilisations corporelles					Financement de facilité par l'Etat		
Terrains			- €	- €	Financement de facilité par des tiers		
Constructions	20 632,38 €	13 643,72 €	6 988,66 €	1 078,53 €	Fonds propres des fondations		
Installations techniques, matériels, et outillage			- €	- €	Ecart de réévaluation		
Collections			- €	- €	Réserves	78 991 383,40 €	78 074 731,25 €
Biens historiques et culturels			- €	- €	Report à nouveau		
Autres immobilisations corporelles	488 338,23 €	224 541,69 €	261 798,54 €	182 814,60 €	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 073 953,50 €	876 632,15 €
Immobilisations mises en concession			- €	- €	Provisions réglementées		
Immobilisations corporelles en cours			- €	- €	TOTAL FONDS PROPRES	80 025 318,90 €	78 951 363,40 €
Avances et acomptes sur commandes			- €	- €	Provisions pour risques et charges		
Immobilisations grevées de droits			- €	- €	Provisions pour risques		
Immobilisations corporelles (biens vivants)			- €	- €	Provisions pour charges	18 999 026,56 €	12 580 000,00 €
Immobilisations financières	1 353 069,66 €		1 353 069,66 €	239 537,16 €	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	18 999 026,56 €	12 580 000,00 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 979 879,10 €	345 125,28 €	1 634 753,82 €	407 601,23 €	DETTES FINANCIERES		
					Emprunts obligataires		
					Emprunts souscrits auprès des établissements financiers	321 426,64 €	948 571,48 €
					Dettes financières et autres emprunts	1 600,00 €	3 000,00 €
					TOTAL DES DETTES FINANCIERES	323 029,64 €	951 571,48 €
ACTIF CIRCULANT					DETTES NON FINANCIERES		
Stocks	67 819 867,16 €		67 819 867,16 €	63 392 158,77 €	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	225 683,73 €	70 907,36 €
Créances					Dettes fiscales et sociales	142 598,25 €	26 255,12 €
Créances sur des entités publiques (Etat, autres entités publiques) des organismes internationaux et la Commission européenne	483 188,98 €		483 188,98 €	155 871,52 €	Avances et acomptes reçus		
Créances clients et comptes rattachés	2 509 361,27 €		2 509 361,27 €	4 232 344,97 €	Dettes correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)		
Créances sur les redevables (produits de la fiscalité affectée)			- €	- €	Autres dettes non financières	8 005,76 €	
Avances et acomptes versés sur commandes	1 560,85 €		1 560,85 €	12 281,45 €	Produits constatés d'avance		
Créances correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)			- €	- €	TOTAL DETTES NON FINANCIERES	376 285,74 €	97 162,48 €
Créances sur les autres débiteurs	157 954,67 €		157 954,67 €		TRESORERIE		
Charges constatées d'avance (dont primes de remboursement des emprunts)			- €	- €	Autres éléments de trésorerie passive		
TOTAL ACTIF CIRCULANT (HORS TRESORERIE)	70 655 823,39 €	- €	70 855 823,39 €	67 782 658,71 €	TOTAL TRESORERIE	- €	- €
TRESORERIE					Comptes de régularisation		- €
Valeurs mobilières de placement			- €	- €	Ecart de conversion Actif		
Disponibilités	25 433 080,83 €		25 433 080,83 €	24 389 939,42 €	TOTAL GENERAL	97 723 657,84 €	92 650 097,38 €
Autres			- €	- €			
TOTAL TRESORERIE	25 433 080,83 €	- €	25 433 080,83 €	24 389 939,42 €			
Comptes de régularisation			- €	- €			
Ecart de conversion Actif			- €	- €			
TOTAL GENERAL	98 068 783,12 €	345 125,28 €	97 723 657,84 €	92 590 097,38 €			

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Bilan

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Compte de résultat

CHARGES	Exercice N	Exercice N-1
CHARGES DE FONCTIONNEMENT		
Achats	13 066 646,90 €	17 329 879,51 €
Consommation de marchandises et approvisionnements, réalisation de travaux et consommation directe de service par l'organisme au titre de son activité ainsi que les charges liées à la variation des stocks	3 509 503,38 €	4 489 999,11 €
Charges de personnel		
Salaires, traitements et rémunérations diverses	1 388 129,95 €	972 224,02 €
Charges sociales	584 753,02 €	410 782,99 €
Intéressement et participation	45 832,79 €	25 988,11 €
Autres charges de personnel	3 974 963,79 €	50 413,09 €
Autre charges de fonctionnement (dont pertes pour créances irrécouvrables)	7 280 416,83 €	7 274 987,30 €
Dotations aux amortissements, dépréciations, provisions et valeurs nettes comptables des actifs cédés	-	-
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT	22 811 241,60 €	21 674 275,91 €
CHARGES D'INTERVENTION		
Dispositif d'intervention pour compte propre		
Transferts aux ménages		
Transferts aux entreprises		
Transferts aux collectivités territoriales		
Transferts aux autres collectivités		
Charges résultant de la mise en jeu de la garantie de l'organisme		
Dotations aux provisions et dépréciations		
TOTAL CHARGES D'INTERVENTION	- €	- €
Engagements à réaliser sur fonds dédiés (Fondations)		
TOTAL CHARGES DE FONCTIONNEMENT ET D'INTERVENTION	22 811 241,60 €	21 674 275,91 €
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêt	6 864,52 €	19 083,97 €
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Pertes de change		
Autres charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions financières		
TOTAL CHARGES FINANCIERE	6 864,52 €	19 083,97 €
Impôt sur les sociétés	27,00 €	
RESULTAT DE L'ACTIVITE (BENEFICE)	1 073 953,50 €	876 632,15 €
TOTAL CHARGES	23 892 086,62 €	22 469 992,03 €

Compte de résultat

PRODUITS	Exercice N	Exercice N-1
PRODUITS DE FONCTIONNEMENT		
Produits sans contrepartie directe (ou subventions et produits assimilés)		
Subventions pour charges de service public		
Subventions de fonctionnement en provenance de l'Etat et des autres entités publiques	1 762 095,00 €	1 000,00 €
Subventions spécifiquement affectées au financement de certaines charges d'intervention en provenance de l'Etat et des autres entités publiques		
Dons et legs		
Produits de la fiscalité affectée	9 188 005,00 €	9 198 610,00 €
Produits avec contrepartie directe (ou produits directs d'activité)		
Ventes de biens ou prestations de services	8 727 663,83 €	12 405 520,01 €
Produits de cessions d'éléments d'actif		
Autres produits de gestion	1 447 637,03 €	858 882,02 €
Production stockée et immobilisée		
Produits perçus en vertu d'un contrat concourant à la réalisation d'un service public		
Autres produits		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (produits de fonctionnement)	2 766 676,14 €	8 000,00 €
Reprises du financement rattaché à un actif		
Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs (Fondations)		
TOTAL PRODUITS DE FONCTIONNEMENT	23 892 078,00 €	22 469 992,03 €
PRODUITS FINANCIERS		
Produits des participations et des prêts		
Produits nets sur cessions des immobilisations financières		
Intérêts sur créances non immobilisées		
Produits des valeurs mobilières de placement et de la trésorerie		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Gains de change		
Autres produits financiers	8,62 €	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	8,62 €	- €
RESULTAT DE L'ACTIVITE (PERTE)		
TOTAL PRODUITS	23 892 086,62 €	22 469 992,03 €

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Compte de résultat

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Situation patrimoniale

Compte de résultat		Situation patrimoniale			
CHARGES	Prévision	Exécution	PRODUITS		
			Prévision	Exécution	
Personnel	2 137 000,00 €	2 018 715,48 €	Subventions de l'Etat	587 698,00 €	
			Fiscalité affectée	9 000 000,00 €	
Fonctionnement autre que les charges de personnel	35 986 000,00 €	20 799 417,86 €	Autres subventions	1 174 387,00 €	
Intervention (le cas échéant)			Autres produits	28 390 000,00 €	
TOTAL DES CHARGES (1)	38 123 000,00 €	22 818 133,12 €	TOTAL DES PRODUITS (2)	37 356 000,00 €	
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	- €	1 073 953,50 €	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	733 000,00 €	
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	38 123 000,00 €	23 892 086,62 €	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	38 123 000,00 €	

Capacité d'autofinancement

	Prévision	Exécution
Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	- 733 000,00 €	1 073 953,50 €
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	80 000,00 €	7 280 416,83 €
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	12 590 000,00 €	2 786 676,14 €
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés		
- produits de cession d'éléments d'actifs		
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs		
+ capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	- 13 283 000,00 €	5 567 696,19 €

Etat de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	Prévision	Exécution	RESSOURCES	
			Prévision	Exécution
Insuffisance d'autofinancement	13 283 000,00 €	- €	Capacité d'autofinancement	- €
			Financement de l'actif par l'Etat	5 567 696,19 €
Investissements	341 000,00 €	1 713 968,72 €	Financement de l'actif par des tiers autres que l'Etat	
			Autres ressources	132 672,60 €
Remboursement des dettes financières	2 650 000,00 €	630 142,84 €	Augmentation des dettes financières	2 000 000,00 €
TOTAL DES EMPLOIS (5)	16 284 000,00 €	2 344 111,56 €	TOTAL DES RESSOURCES (6)	2 000 000,00 €
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	- €	3 357 857,13 €	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	14 284 000,00 €

Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	Prévision	Exécution
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	- 14 284 000,00 €	3 357 857,13 €
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRÉSORERIE)	5 396 000,00 €	2 314 715,32 €
Variation de la TRÉSORERIE : ABONDEMENT (1) ou PRELEVEMENT (1)	- 19 640 000,00 €	1 043 141,21 €
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	19 237 718,03 €	36 849 873,00 €
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	14 244 500,48 €	11 416 493,00 €
Niveau final de la TRÉSORERIE	4 993 126,55 €	25 433 080,00 €

Compte financier 2017 extraction 160218.xlsx

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Situation patrimoniale



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et Intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
106880 Réserves diverses				78 074 731,25	876 632,15	78 951 363,40		78 951 363,40
Total Rubrique 106				78 074 731,25	876 632,15	78 951 363,40		78 951 363,40
Total Chapitre 10				78 074 731,25	876 632,15	78 951 363,40		78 951 363,40
120000 Résultat de l'exercice (bénéfice)		876 632,15	876 632,15	876 632,15		876 632,15		
Total Rubrique 120		876 632,15	876 632,15	876 632,15		876 632,15		
Total Chapitre 12		876 632,15	876 632,15	876 632,15		876 632,15		
158700 Provisions pour allocation perte d'emploi et indemnité					135 000,00	135 000,00		135 000,00
158800 Provisions pour minoration foncière		2 766 676,14	2 766 676,14	12 590 000,00	7 040 702,70	19 630 702,70		16 864 026,56
Total Rubrique 158		2 766 676,14	2 766 676,14	12 590 000,00	7 175 702,70	19 765 702,70		16 999 026,56
Total Chapitre 15		2 766 676,14	2 766 676,14	12 590 000,00	7 175 702,70	19 765 702,70		16 999 026,56
164003 Emprunt auprès de la Caisse d'Epargne		627 142,84	627 142,84	948 571,48		948 571,48		321 428,64
Total Rubrique 164		627 142,84	627 142,84	948 571,48		948 571,48		321 428,64
165100 Dépôts		3 000,00	3 000,00	3 000,00	1 600,00	4 600,00		1 600,00
Total Rubrique 165		3 000,00	3 000,00	3 000,00	1 600,00	4 600,00		1 600,00
Total Chapitre 16		630 142,84	630 142,84	951 571,48	1 600,00	953 171,48		323 028,64
Total Classé 1		4 273 451,13	4 273 451,13	92 492 934,88	8 053 934,85	100 546 869,73		36 273 418,60

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Balance générale



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
201200 Frais de premier établissement	197,48		197,48				197,48	
Total Rubrique 201	197,48		197,48				197,48	
205000 Licences	23 642,13	4 808,05	28 450,18				28 450,18	
205310 Logiciels acquis ou sous-traités	78 321,38	7 679,79	86 001,17				86 001,17	
Total Rubrique 205	101 963,51	12 487,84	114 451,35				114 451,35	
Total Chapitre 20	102 160,99	12 487,84	114 648,83				114 648,83	
214000 Constructions sur sol d'autrui	13 606,72		13 606,72				13 606,72	
214158 Autres constructions sur sol d'autrui		7 025,66	7 025,66				7 025,66	
Total Rubrique 214	13 606,72	7 025,66	20 632,38				20 632,38	
218100 Installations générales	35 523,97	26 825,24	62 349,21				62 349,21	
218200 Matériel de transport	128 842,62	57 044,14	185 886,76				185 886,76	
218310 Matériel de bureau	5 558,94	3 925,05	9 483,99				9 483,99	
218320 Matériel informatique	83 562,24	32 661,56	116 223,80				116 223,80	
218400 Mobilier	59 117,74	53 276,73	112 394,47				112 394,47	
Total Rubrique 218	312 605,51	173 732,72	486 338,23				486 338,23	
Total Chapitre 21	326 212,23	180 758,38	506 970,61				506 970,61	
232510 Logiciels sous-traités		5 250,00	5 250,00				5 250,00	
Total Rubrique 232		5 250,00	5 250,00				5 250,00	
Total Chapitre 23		5 250,00	5 250,00				5 250,00	
275100 Dépôts	239 537,16	1 523 145,00	1 762 682,16		409 672,50	409 672,50	1 353 009,66	
Total Rubrique 275	239 537,16	1 523 145,00	1 762 682,16		409 672,50	409 672,50	1 353 009,66	
Total Chapitre 27	239 537,16	1 523 145,00	1 762 682,16		409 672,50	409 672,50	1 353 009,66	
280500 Concessions droits brevets				21 150,54	5 423,94	26 574,48		26 574,48
280510 Logiciels				76 937,51	3 427,88	80 365,39		80 365,39
Total Rubrique 280				98 088,05	8 851,82	106 939,87		106 939,87
281400 Amortissement construction sur sol d'autrui				12 530,19	908,66	13 438,85		13 438,85
281415 Amortissement autres constructions sur sol d'autrui					204,87	204,87		204,87
281810 Amortissement Installations générales				14 072,14	9 691,35	23 763,49		23 763,49
281820 Amortissement Matériel de transport				24 492,85	32 315,08	56 807,93		56 807,93
281831 Amortissement Matériel de bureau				4 716,78	2 548,48	7 265,27		7 265,27
281832 Amortissement Matériel informatique				67 540,98	15 169,27	82 710,25		82 710,25
281840 Amortissement Mobilier				38 968,15	15 026,60	53 994,75		53 994,75



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et Intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
401100 Fournisseurs biens prestations services		22 106 730,43	22 106 730,43		22 106 730,43	22 106 730,43		
401700 Retenues de garanties et oppositions		10 726,93	10 726,93	4 629,96	20 900,61	25 530,57		14 803,64
Total Rubrique 401		22 117 457,36	22 117 457,36	4 629,96	22 127 631,04	22 132 261,00		14 803,64
404100 Fournisseurs - Achats d'immobilisations		102 232,67	102 232,67		102 232,67	102 232,67		
Total Rubrique 404		102 232,67	102 232,67		102 232,67	102 232,67		
408100 Fournisseurs factures non parvenues s/achats de bi		21 348 647,31	21 348 647,31	66 277,40	21 493 250,00	21 559 527,40		210 880,09
Total Rubrique 408		21 348 647,31	21 348 647,31	66 277,40	21 493 250,00	21 559 527,40		210 880,09
409100 Fournisseurs avance/acompte versés sur command	12 281,45	20 104,32	32 385,77		30 825,12	30 825,12	1 560,65	
Total Rubrique 409	12 281,45	20 104,32	32 385,77		30 825,12	30 825,12	1 560,65	
Total Chapitre 40	12 281,45	43 588 441,66	43 600 723,11	70 907,36	43 753 938,83	43 824 846,19	1 560,65	225 683,73
411100 Clients - Ventes de biens ou de prestations de servi	4 232 344,97	15 948 196,77	20 180 541,74		17 671 180,47	17 671 180,47	2 509 361,27	
Total Rubrique 411	4 232 344,97	15 948 196,77	20 180 541,74		17 671 180,47	17 671 180,47	2 509 361,27	
Total Chapitre 41	4 232 344,97	15 948 196,77	20 180 541,74		17 671 180,47	17 671 180,47	2 509 361,27	
421000 Personnel - Rémunérations dues		1 090 060,22	1 090 060,22		1 090 060,22	1 090 060,22		
Total Rubrique 421		1 090 060,22	1 090 060,22		1 090 060,22	1 090 060,22		
427000 Personnel - Oppositions		6 428,00	6 428,00		6 428,00	6 428,00		
Total Rubrique 427		6 428,00	6 428,00		6 428,00	6 428,00		
Total Chapitre 42		1 096 488,22	1 096 488,22		1 096 488,22	1 096 488,22		
431100 URSSAF patronale	35,15	513 502,00	513 537,15		334 878,60	334 878,60	178 658,55	
431200 URSSAF ouvrière					71 877,78	71 877,78		71 877,78
431300 CSG					70 866,90	70 866,90		70 866,90
431400 CRDS					40 765,04	40 765,04		40 765,04
Total Rubrique 431	35,15	513 502,00	513 537,15		518 388,32	518 388,32	178 658,55	183 509,72
437100 Contribution solidarité 1%		1 378,61	1 378,61		1 486,21	1 486,21		107,60
437201 CAS Pension civile		95 863,80	95 863,80	0,02	105 141,07	105 141,09		9 277,29
437202 CNRACL		27 591,15	27 591,15	7 935,52	25 874,75	33 810,27		6 219,12
437401 RAFP		4 073,04	4 073,04	4 072,98	3 637,60	7 710,58		3 637,54
437402 IRCANTEC		54 092,10	54 092,10		63 775,92	63 775,92		9 683,82
437403 AGFF et ARRCO		23 681,79	23 681,79		30 101,64	30 101,64		6 419,85
437600 Cotisations de prévoyance		17 178,41	17 178,41	3 622,65	20 277,79	23 900,44		6 722,03
437700 Pole emploi					78 698,34	78 698,34		78 698,34
437800 Titres restaurants	5 656,00	52 800,00	58 456,00		51 664,00	51 664,00	6 792,00	

BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
311110 Coût d'achat - Portage	56 431 336,78	11 305 531,31	67 736 868,09		7 966 504,48	7 966 504,48	59 770 363,61	
311120 Frais d'acquisition - Portage	1 675 443,55	976 006,67	2 651 450,22		275 999,44	275 999,44	2 375 450,78	
311130 Frais d'études - Portage	934 087,77	413 132,06	1 347 219,83		264 053,45	264 053,45	1 083 166,38	
311140 Travaux - Portage	4 026 286,21	3 081 516,53	7 107 802,74		100 448,66	100 448,66	7 007 354,08	
311151 Impôts fonciers - Portage	1 117 755,76	393 448,00	1 511 203,76		109 206,42	109 206,42	1 401 997,36	
311153 Frais accessoires - Portage		57 592,30	57 592,30	16 274,08	35 381,39	53 655,47	3 936,83	
311154 Assurances - Portage	73 850,42	55 775,77	129 626,19		12 425,76	12 425,76	117 200,43	
311155 Autres taxes - Portage	62 183,51	3 425,43	65 608,94				65 608,94	
311156 Gestion de biens - Portage	1 387,60		1 387,60		68,00	68,00	1 319,60	
311157 Gardiennage - Portage	14 247,68		14 247,68				14 247,68	
311158 Honoraires avocats - Portage	29 900,75	2 050,00	31 950,75				31 950,75	
311190 Produits en atténuation des charges - Portage		141 879,75	141 879,75	956 047,20	3 236 761,81	4 194 809,01		4 052 929,26
Total Rubrique 311	64 366 480,05	16 430 357,82	80 796 837,87	974 321,28	12 002 849,41	12 977 170,69	71 872 596,44	4 052 929,26
Total Chapitre 31	64 366 480,05	16 430 357,82	80 796 837,87	974 321,28	12 002 849,41	12 977 170,69	71 872 596,44	4 052 929,26
Total Classe 3	64 366 480,05	16 430 357,82	80 796 837,87	974 321,28	12 002 849,41	12 977 170,69	71 872 596,44	4 052 929,26



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
515100 Compte au Trésor	24 389 939,42	22 823 100,87	47 213 040,29		21 779 959,66	21 779 959,66	25 433 080,63	
Total Rubrique 515	24 389 939,42	22 823 100,87	47 213 040,29		21 779 959,66	21 779 959,66	25 433 080,63	
Total Chapitre 51	24 389 939,42	22 823 100,87	47 213 040,29		21 779 959,66	21 779 959,66	25 433 080,63	
581000 Virement interne de compte		4 008 991,18	4 008 991,18		4 008 991,18	4 008 991,18		
Total Rubrique 581		4 008 991,18	4 008 991,18		4 008 991,18	4 008 991,18		
Total Chapitre 58		4 008 991,18	4 008 991,18		4 008 991,18	4 008 991,18		
Total Classe 5	24 389 939,42	26 832 092,05	51 222 031,47		25 788 950,84	25 788 950,84	25 433 080,63	0,00



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
437801 Formation continue AGEFOS PME		23 824,36	23 824,36	6 005,73	28 637,83	34 643,56		10 819,20
437803 Cotisations aux mutuelles		19 012,09	19 012,09	4 126,12	21 273,26	25 399,38		6 387,29
437804 Chèque vacances		8 000,00	8 000,00		8 000,00	8 000,00		
Total Rubrique 437	5 656,00	327 495,35	333 151,35	25 763,02	438 568,41	464 331,43	6 792,00	137 972,09
Total Chapitre 43	5 691,15	840 997,35	846 688,50	25 763,02	956 956,73	982 719,75	185 450,55	321 481,80
442000 Etat - TSE		9 188 006,00	9 188 006,00		9 188 006,00	9 188 006,00		
Total Rubrique 442		9 188 006,00	9 188 006,00		9 188 006,00	9 188 006,00		
445620 TVA déductible sur immobilisations		39 499,81	39 499,81		39 499,81	39 499,81		
445660 TVA déductible sur autres biens et services	1 972,52	968 523,27	970 495,79		968 523,27	968 523,27	1 972,52	
445670 Crédit de T.V.A. à reporter	153 899,00	773 793,00	927 692,00		481 720,00	481 720,00	445 972,00	
445710 TVA collectée		719 082,81	719 082,81	1 000,00	719 082,81	720 082,81		1 000,00
445860 TVA sur factures non parvenues		1 018 292,68	1 018 292,68		983 048,24	983 048,24	35 244,44	
Total Rubrique 445	155 871,52	3 519 191,57	3 675 063,09	1 000,00	3 191 874,13	3 192 874,13	483 188,96	1 000,00
447110 Taxe sur les salaires		56 413,83	56 413,83	5 183,25	56 795,58	61 978,83		5 565,00
Total Rubrique 447		56 413,83	56 413,83	5 183,25	56 795,58	61 978,83		5 565,00
Total Chapitre 44	155 871,52	12 763 611,40	12 919 482,92	6 183,25	12 436 675,71	12 442 858,96	483 188,96	6 565,00
466300 Virement à réimputer		11 330,70	11 330,70		11 330,70	11 330,70		
Total Rubrique 466		11 330,70	11 330,70		11 330,70	11 330,70		
Total Chapitre 46		11 330,70	11 330,70		11 330,70	11 330,70		
471800 Autres recettes à classer		5 914 215,80	5 914 215,80		5 922 221,56	5 922 221,56		8 005,76
Total Rubrique 471		5 914 215,80	5 914 215,80		5 922 221,56	5 922 221,56		8 005,76
472000 Paiements à régulariser								
472800 Autres dépenses à régulariser		893 934,87	893 934,87		1 051 889,54	1 051 889,54		157 954,67
472810 Autres dépenses à régulariser - Compensation légale		349 511,44	349 511,44		349 511,44	349 511,44		
Total Rubrique 472		1 243 446,31	1 243 446,31		1 401 400,98	1 401 400,98		157 954,67
Total Chapitre 47		7 157 662,11	7 157 662,11		7 323 622,54	7 323 622,54		165 960,43
Total Classe 4	4 406 189,09	81 406 728,21	86 812 917,30	102 853,63	83 250 193,20	83 353 046,63	3 179 561,43	719 690,96



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et Intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
606500 Linge, vêtements de travail		727,49	727,49				727,49	
606800 Autres matières et fournitures non stockées		1 756,49	1 756,49				1 756,49	
Total Rubrique 606		35 405,68	35 405,68				35 405,68	
609600 RRR sur approvisionnements et fournitures non stockées					416,13	416,13		416,13
Total Rubrique 609					416,13	416,13		416,13
Total Chapitre 60		28 342 403,03	28 342 403,03		19 668 274,99	19 668 274,99	16 323 883,75	7 649 755,71
613200 Locations immobilières		71 266,75	71 266,75				71 266,75	
613510 Locations véhicules		6 504,96	6 504,96				6 504,96	
613520 Locations photocopieurs		8 817,36	8 817,36				8 817,36	
613530 Autres locations		5 171,20	5 171,20				5 171,20	
Total Rubrique 613		91 760,27	91 760,27				91 760,27	
614000 Charges locatives et de copropriété		19 854,07	19 854,07				19 854,07	
Total Rubrique 614		19 854,07	19 854,07				19 854,07	
615200 Entretien et réparations sur biens immobiliers		1 043,28	1 043,28				1 043,28	
615500 Entretien et réparations sur biens mobiliers		2 687,10	2 687,10				2 687,10	
615600 Maintenance		16 950,96	16 950,96				16 950,96	
Total Rubrique 615		20 681,34	20 681,34				20 681,34	
616100 Multirisques		3 046,00	3 046,00				3 046,00	
616300 Assurance transport		5 537,89	5 537,89				5 537,89	
Total Rubrique 616		8 583,89	8 583,89				8 583,89	
617000 Etudes et recherches		476,04	476,04				476,04	
617100 Etudes et recherches - OPERATIONNEL		390 378,19	390 378,19				390 378,19	
Total Rubrique 617		390 854,23	390 854,23				390 854,23	
618000 Divers		639,30	639,30				639,30	
618100 Documentation générale et administrative		3 100,15	3 100,15				3 100,15	
618101 Doc generales: Ouvrages								
618300 Documentation technique et pédagogique		765,03	765,03				765,03	
618301 Doc Techniques : Ouvrages		762,98	762,98				762,98	
618302 Doc Techniques : fichiers données cadastrales		12 034,00	12 034,00				12 034,00	
618500 Frais de colloques, séminaires, conférences		25 052,40	25 052,40				25 052,40	
Total Rubrique 618		42 353,86	42 353,86				42 353,86	
619000 RRR obtenus sur services extérieurs					59,85	59,85		59,85



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
601111 Coût d'achat - Portage		11 155 042,74	11 155 042,74				11 155 042,74	
6011111 Indemnité de rempli		150 488,57	150 488,57				150 488,57	
6011121 Frais de notaire		170 104,07	170 104,07				170 104,07	
6011122 Frais SAFER		29 846,56	29 846,56				29 846,56	
6011123 Autres frais d'acquisition		138 937,08	138 937,08				138 937,08	
6011124 Frais d'éviction		576 401,79	576 401,79				576 401,79	
6011128 Honoraires avocats sur acquisition		60 717,17	60 717,17				60 717,17	
6011131 Frais d'études		247 312,89	247 312,89				247 312,89	
6011133 Autres frais d'études		164 859,17	164 859,17				164 859,17	
6011138 Honoraires avocats sur études		960,00	960,00				960,00	
6011142 Démolition		1 996 241,57	1 996 241,57				1 996 241,57	
6011143 Honoraires Bureau d'Etudes		350 319,69	350 319,69				350 319,69	
6011144 Archéologie		1 620,00	1 620,00				1 620,00	
6011145 Travaux		733 335,27	733 335,27				733 335,27	
6011151 Impôts fonciers - Portage		393 448,00	393 448,00				393 448,00	
6011153 Frais accessoires - Portage		57 592,30	57 592,30				57 592,30	
6011154 Assurances Portage Foncier		55 775,77	55 775,77				55 775,77	
6011155 Autres taxes Portage foncier		3 425,43	3 425,43				3 425,43	
6011158 Honoraires avocats Portage Foncier		2 050,00	2 050,00				2 050,00	
6011191 Loyers agricoles		28,00	28,00		1 539,50	1 539,50		1 511,50
6011192 Loyers non agricoles					63 043,93	63 043,93		63 043,93
6011193 Autres produits		15 641,87	15 641,87		85 842,91	85 842,91		70 201,04
6011194 Produits en atténuation de charges liés à la minorati					3 087 074,70	3 087 074,70		3 087 074,70
Total Rubrique 601		16 304 147,94	16 304 147,94		3 237 501,04	3 237 501,04	16 288 478,07	3 221 631,17
603110 Variation stocks Terrains/Immeubles		12 002 849,41	12 002 849,41		16 430 357,82	16 430 357,82		4 427 508,41
Total Rubrique 603		12 002 849,41	12 002 849,41		16 430 357,82	16 430 357,82		4 427 508,41
606110 Électricité		10 573,30	10 573,30				10 573,30	
606120 Carburants et lubrifiants		11 780,71	11 780,71				11 780,71	
606300 Fournitures d'entretien et de petit équipement		1 820,93	1 820,93				1 820,93	
606301 Mobiliers petits matériels		594,64	594,64				594,64	
606302 Matériels informatique		1 478,18	1 478,18				1 478,18	
606400 Fournitures administratives		6 673,94	6 673,94				6 673,94	



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
628600 Prestation extérieure de nettoyage		6 068,22	6 068,22				6 068,22	
628700 Prestation extérieure d'informatique		10 285,64	10 285,64				10 285,64	
628800 Autres prestations extérieures diverses		3 133,84	3 133,84				3 133,84	
628801 Prestation extérieure reprographie		64,75	64,75				64,75	
Total Rubrique 628		65 198,95	65 198,95				65 198,95	
629000 Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres se					3 414,19	3 414,19		3 414,19
Total Rubrique 629					3 414,19	3 414,19		3 414,19
Total Chapitre 62		312 401,86	312 401,86		3 414,19	3 414,19	312 401,86	3 414,19
631100 Taxe sur les salaires		56 687,75	56 687,75				56 687,75	
Total Rubrique 631		56 687,75	56 687,75				56 687,75	
633300 Participaion des employeurs à la formation professi		24 667,10	24 667,10				24 667,10	
Total Rubrique 633		24 667,10	24 667,10				24 667,10	
635420 Taxe différentielle sur les véhicules à moteur		847,04	847,04				847,04	
Total Rubrique 635		847,04	847,04				847,04	
637800 Taxes Diverses		80,00	80,00				80,00	
Total Rubrique 637		80,00	80,00				80,00	
Total Chapitre 63		82 281,89	82 281,89				82 281,89	
641100 Traitements, salaires et appointements		1 239 410,15	1 239 410,15				1 239 410,15	
641200 Congés payés du personnel		16 531,13	16 531,13				16 531,13	
641300 Primes et gratifications		52 754,61	52 754,61				52 754,61	
641401 Frais de transport		3 806,49	3 806,49				3 806,49	
641403 Indemnités journalières - CPAM		10 561,83	10 561,83				10 561,83	
641404 Indemnités comptable		19 772,52	19 772,52				19 772,52	
641416 Indemnités de stage		18 159,47	18 159,47				18 159,47	
641432 Indemnités fin contrat		3 791,25	3 791,25				3 791,25	
641500 Majoration familiale		36 668,25	36 668,25				36 668,25	
641910 Rdt CPAM sur rémunérations du personnel		914,32	914,32		14 240,37	14 240,37		13 326,05
Total Rubrique 641		1 402 370,02	1 402 370,02		14 240,37	14 240,37	1 401 455,70	13 326,05
645100 Cotisations d'assurance maladie		334 878,60	334 878,60				334 878,60	
645200 Cotisations aux mutuelles		14 467,85	14 467,85				14 467,85	
645210 Cotisations de prévoyance		15 057,15	15 057,15				15 057,15	
645311 Pensions civiles (cotisations pour le cas pensions)		92 354,01	92 354,01				92 354,01	



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et Intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
Total Rubrique 619					59,85	59,85		59,85
Total Chapitre 61		574 087,66	574 087,66		59,85	59,85	574 087,66	59,85
621100 Personnel intérimaire		654,84	654,84				654,84	
Total Rubrique 621		654,84	654,84				654,84	
622100 Commissions et courtages sur achats		2 809,19	2 809,19				2 809,19	
622600 Honoraires		12 290,08	12 290,08				12 290,08	
622601 Assistance à maîtrise d'ouvrage		7 235,00	7 235,00				7 235,00	
622602 Prestations d'avocat		13 327,94	13 327,94				13 327,94	
622700 Frais d'actes et de contentieux		493,30	493,30				493,30	
622800 Divers		3 217,92	3 217,92				3 217,92	
Total Rubrique 622		39 373,43	39 373,43				39 373,43	
623100 Annonces & insertions légales - ADMG		3 625,20	3 625,20				3 625,20	
623101 Annonces & insertions recrutement		3 300,00	3 300,00				3 300,00	
623102 Annonces & insertions communication		1 408,00	1 408,00				1 408,00	
623103 Annonces & insertions légales - OPERATIONNEL		3 780,00	3 780,00				3 780,00	
623300 Foires et expositions		59 400,00	59 400,00				59 400,00	
623600 Catalogues et imprimés		9 833,94	9 833,94				9 833,94	
623800 Divers		1 138,48	1 138,48				1 138,48	
Total Rubrique 623		82 485,62	82 485,62				82 485,62	
624100 Transports sur achat		37,50	37,50				37,50	
Total Rubrique 624		37,50	37,50				37,50	
625100 Voyages et déplacements du personnel		36 366,94	36 366,94				36 366,94	
625600 Missions		38 358,61	38 358,61				38 358,61	
625700 Réceptions		17 990,75	17 990,75				17 990,75	
Total Rubrique 625		92 716,30	92 716,30				92 716,30	
626100 Afranchissements		14 875,32	14 875,32				14 875,32	
626200 Frais de communication		4 554,87	4 554,87				4 554,87	
626201 Communication mobile		9 040,33	9 040,33				9 040,33	
626202 Internet		3 464,70	3 464,70				3 464,70	
Total Rubrique 626		31 935,22	31 935,22				31 935,22	
628100 Concours divers								
628300 Formation continue du personnel de l'établissement		45 646,50	45 646,50				45 646,50	



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
681100 Dotations aux amortissements sur immobilisations li		8 851,82	8 851,82				8 851,82	
681120 Dotations aux amortissements sur immobilisations c		75 864,31	75 864,31				75 864,31	
681500 Dotations aux provisions pour risques et charges d'e		7 175 702,70	7 175 702,70				7 175 702,70	
Total Rubrique 681		7 260 418,83	7 260 418,83				7 260 418,83	
Total Chapitre 68		7 260 418,83	7 260 418,83				7 260 418,83	
695100 Impôts sur les bénéfices		27,00	27,00				27,00	
Total Rubrique 695		27,00	27,00				27,00	
Total Chapitre 69		27,00	27,00				27,00	
Total Classe 6		42 512 122,52	42 512 122,52		19 693 989,40	19 693 989,40	30 484 689,92	7 666 555,80



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
645320 CNRACL		19 373,58	19 373,58				19 373,58	
645351 RAFP		1 818,80	1 818,80				1 818,80	
645352 IRCANTEC		39 339,20	39 339,20				39 339,20	
645358 AGFF et ARRCO		18 106,10	18 106,10				18 106,10	
645400 Cotisations à Pôle emploi		49 357,73	49 357,73				49 357,73	
Total Rubrique 645		584 753,02	584 753,02				584 753,02	
647100 Coupons sports, chèques vacances		15 910,00	15 910,00		8 000,00	8 000,00	7 910,00	
647500 Médecine du travail, pharmacie		4 284,33	4 284,33				4 284,33	
Total Rubrique 647		20 194,33	20 194,33		8 000,00	8 000,00	12 194,33	
648000 Titres restaurant		30 998,40	30 998,40				30 998,40	
648100 Autres charges de personnel		2 640,06	2 640,06				2 640,06	
Total Rubrique 648		33 638,46	33 638,46				33 638,46	
Total Chapitre 64		2 040 955,83	2 040 955,83		22 240,37	22 240,37	2 032 041,51	13 326,05
651100 Redevances pour concessions, brevets, licences, m		256,85	256,85				256,85	
651600 Droits d'auteurs et de reproduction		300,00	300,00				300,00	
Total Rubrique 651		556,85	556,85				556,85	
652000 Contrôle budgétaire, économique et financier		776,10	776,10				776,10	
Total Rubrique 652		776,10	776,10				776,10	
654200 Pertes sur créances irrécouvrables		25 123,94	25 123,94				25 123,94	
Total Rubrique 654		25 123,94	25 123,94				25 123,94	
657400 Minoration Foncière Xynthia		698 961,00	698 961,00				698 961,00	
657800 Subvention de fonctionnement ASCE 86		1 322,00	1 322,00				1 322,00	
657820 Minoration foncière SRU		54 319,81	54 319,81				54 319,81	
657830 Minoration foncière travaux		3 087 074,70	3 087 074,70				3 087 074,70	
657840 Subventions, participations aux Collectivités Territor		24 517,50	24 517,50				24 517,50	
Total Rubrique 657		3 866 195,01	3 866 195,01				3 866 195,01	
658800 Autres charges diverses		30,00	30,00				30,00	
Total Rubrique 658		30,00	30,00				30,00	
Total Chapitre 65		3 892 681,90	3 892 681,90				3 892 681,90	
661160 Intérêts des emprunts et des dettes assimilées		6 864,52	6 864,52				6 864,52	
Total Rubrique 661		6 864,52	6 864,52				6 864,52	
Total Chapitre 66		6 864,52	6 864,52				6 864,52	



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et Intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
741000 Etat					587 198,00	587 198,00		587 198,00
741200 Autres ministères					500,00	500,00		500,00
Total Rubrique 741					587 698,00	587 698,00		587 698,00
744200 Région					83 025,00	83 025,00		83 025,00
744300 Département					160 628,00	160 628,00		160 628,00
744400 Communes et groupements de communes					343 546,00	343 546,00		343 546,00
Total Rubrique 744					587 199,00	587 199,00		587 199,00
748001 Autres subventions de fonctionnement					587 198,00	587 198,00		587 198,00
Total Rubrique 748					587 198,00	587 198,00		587 198,00
Total Chapitre 74					1 762 095,00	1 762 095,00		1 762 095,00
757820 Produits spécifiques - Reversements SRU					1 430 202,70	1 430 202,70		1 430 202,70
Total Rubrique 757					1 430 202,70	1 430 202,70		1 430 202,70
758000 Divers autres produits					5 545,00	5 545,00		5 545,00
758400 Contentieux					7 500,00	7 500,00		7 500,00
758800 Autres produits divers					4 389,33	4 389,33		4 389,33
Total Rubrique 758					17 434,33	17 434,33		17 434,33
Total Chapitre 75					1 447 637,03	1 447 637,03		1 447 637,03
768800 Autres produits financiers					8,62	8,62		8,62
Total Rubrique 768					8,62	8,62		8,62
Total Chapitre 76					8,62	8,62		8,62
771100 Débits et pénalités perçus sur achats et sur ventes								
Total Rubrique 771								
Total Chapitre 77								
781500 Reprises sur provisions pour risques et charges de					2 766 676,14	2 766 676,14		2 766 676,14
Total Rubrique 781					2 766 676,14	2 766 676,14		2 766 676,14
Total Chapitre 78					2 766 676,14	2 766 676,14		2 766 676,14
Total Classe 7		126 209,88	126 209,88		24 018 295,50	24 018 295,50	124 949,11	24 017 035,73
Total Général	93 630 518,94	173 302 602,83	267 133 121,77	93 630 518,94	173 302 602,83	267 133 121,77	133 074 755,63	133 074 755,63



BALANCE GENERALE 2017

Tous les comptes - au 31/12/2017

Compte et intitulé	Débit			Crédit			Solde	
	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Bilan d'entrée	Opérations	Total	Débit	Créditeur
7012011 Aménageurs-cout d'achat portage foncier					695 707,00	695 707,00		695 707,00
7012012 Aménageurs-frais acquisition portage					61 069,09	61 069,09		61 069,09
70120151 Aménageurs-impôts fonciers					262,78	262,78		262,78
7012019 Aménageurs-produits en atténuation de charges		651,26	651,26				651,26	
7012021 Bailleurs sociaux-cout achat portage foncier					440 011,37	440 011,37		440 011,37
7012022 Bailleurs sociaux-frais acquisition foncier					5 217,36	5 217,36		5 217,36
70120251 Bailleurs sociaux-impôts fonciers					125,39	125,39		125,39
70120253 Bailleurs sociaux-frais accessoires					8 297,15	8 297,15		8 297,15
7012031 Collectivités-cout achat portage foncier					3 804 256,11	3 804 256,11		3 804 256,11
7012032 Collectivités-frais acquisition foncier					158 699,26	158 699,26		158 699,26
7012033 Collectivités-frais études					122 108,59	122 108,59		122 108,59
7012034 Collectivités-travaux terrains					47 507,58	47 507,58		47 507,58
70120351 Collectivités-impôts fonciers					103 110,47	103 110,47		103 110,47
70120353 Collectivités-frais accessoires					13 672,54	13 672,54		13 672,54
70120354 Collectivités-assurances					12 389,60	12 389,60		12 389,60
7012039 Collectivités-produits en atténuation de charges		125 150,62	125 150,62		1 260,77	1 260,77	123 889,85	
7012051 Cessions autres-cout achat portage foncier					3 026 530,00	3 026 530,00		3 026 530,00
7012052 Cessions autres-frais acquisition foncier					51 013,73	51 013,73		51 013,73
7012053 Cessions autres-frais études					141 944,86	141 944,86		141 944,86
7012054 Cessions autres-travaux terrains					52 941,08	52 941,08		52 941,08
70120551 Cessions autres-impôts fonciers					5 707,78	5 707,78		5 707,78
70120553 Cessions autres-frais accessoires					13 411,70	13 411,70		13 411,70
70120554 Cessions autres-assurances					36,16	36,16		36,16
70120556 Cessions autres-gestion de biens					68,00	68,00		68,00
7012059 Cessions autres-produits en atténuation de charges		408,00	408,00				408,00	
Total Rubrique 701		126 209,88	126 209,88		8 765 348,37	8 765 348,37	124 949,11	8 764 087,60
706100 Produits d'actualisation foncière					88 525,34	88 525,34		88 525,34
Total Rubrique 706					88 525,34	88 525,34		88 525,34
Total Chapitre 70		126 209,88	126 209,88		8 853 873,71	8 853 873,71	124 949,11	8 852 612,94
730000 TAXE SPECIALE D'EQUIPEMENT					9 188 006,00	9 188 006,00		9 188 006,00
Total Rubrique 730					9 188 006,00	9 188 006,00		9 188 006,00
Total Chapitre 73					9 188 006,00	9 188 006,00		9 188 006,00

EPF

BALANCE DES VALEURS INACTIVES 2017

CHEQUES DE JEUNER

millésime 2017

date	approvisionnement/ retour au prestataire		remise au régisseur		distribution aux agents		millésime des chèques	nombre	valeur (100 €)	861		862		863		
	1er numéro	dernier n°	1er numéro	dernier n°	1er numéro	dernier n°				Tickets détenus par l'agent comptable (portefeuille)	Tickets détenus par le régisseur (correspondants)	prise en charge				
01/01/2017	7 181 233	7 484 772					2 017	2 840	8	28 320				23 520		approvisionnement de FEPP
06/02/2017					7 151 289	7 181 737		488	8		3 880			3 880		distribution aux agents
14/03/2017					7 151 718	7 152 192		435	8		3 480			3 480		distribution aux agents
03/04/2017					7 152 239	7 152 661		409	8		4 072			4 072		distribution aux agents
11/05/2017					7 152 662	7 153 107		445	8		3 568			3 568		distribution aux agents
29/05/2017					7 153 108	7 153 039		531	8		4 248			4 248		distribution aux agents
27/06/2017	140 498 708	140 801 985					2 017	3 250	8	28 080				28 080		approvisionnement de FEPP
06/07/2017					7 153 639	7 154 172		534	8		4 272			4 272		distribution aux agents
					140 498 708	140 498 807		102	8		816			816		distribution aux agents
30/08/2017					140 498 808	140 498 881		474	8		3 792			3 792		distribution aux agents
04/09/2017					140 499 282	140 499 724		443	8		3 544			3 544		distribution aux agents
09/10/2017					140 499 725	140 500 380		636	8		5 088			5 088		distribution aux agents
08/11/2017	221 827 282	221 827 881					2 017	400	8	3 200				3 200		approvisionnement de FEPP
10/11/2017					140 500 381	140 501 048		668	8		5 360			5 360		distribution aux agents
01/12/2017					140 501 049	140 501 654		605	8		5 160			5 160		distribution aux agents
01/12/2017					140 502 059	140 502 659		571	8		4 568			4 568		distribution aux agents
13/12/2017					221 827 290	221 827 600		269	8		2 152			2 152		distribution aux agents
13/12/2017					221 827 951	221 827 991		151	8		1 048			1 048		distribution aux agents
										82 800	82 800			82 800	82 800	retour au prestataire chèques non distribués
										80	80			80	80	
										0	0			0	0	

pas de régisseur, remise des chèques restant aux salariés par l'agent comptable

le solde du compte de prise en charge (863) est toujours créditeur et égal au total des soldes débiteurs des comptes portefeuilles et correspondants
le solde du compte 861 = solde du compte 4370 en comptabilité générale
(131 chèques retournés mais remboursement non reçu)

CHEQUES CADEAUX

date	approvisionnement/ retour au prestataire		remise au régisseur		distribution aux agents		millésime des chèques	nombre	valeur (100 €)	861		862		863		
	1er numéro	dernier n°	1er numéro	dernier n°	1er numéro	dernier n°				Tickets détenus par l'agent comptable (portefeuille)	Tickets détenus par le régisseur (correspondants)	prise en charge				
19/11/2017	230 000 000	230 000 000						100	20	2 000				2 000		distribution aux agents
20/11/2017					230 000 001	230 000 005		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 006	230 000 010		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 011	230 000 015		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 016	230 000 020		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 021	230 000 025		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 026	230 000 030		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 031	230 000 035		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 036	230 000 040		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 041	230 000 045		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 046	230 000 050		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 051	230 000 055		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 056	230 000 060		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 061	230 000 065		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 066	230 000 070		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 071	230 000 075		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 076	230 000 080		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 081	230 000 085		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 086	230 000 090		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 091	230 000 095		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 096	230 000 100		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 101	230 000 105		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 106	230 000 110		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 111	230 000 115		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 116	230 000 120		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 121	230 000 125		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 126	230 000 130		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 131	230 000 135		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 136	230 000 140		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 141	230 000 145		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 146	230 000 150		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 151	230 000 155		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 156	230 000 160		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 161	230 000 165		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 166	230 000 170		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 171	230 000 175		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 176	230 000 180		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 181	230 000 185		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 186	230 000 190		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 191	230 000 195		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 196	230 000 200		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 201	230 000 205		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 206	230 000 210		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 211	230 000 215		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 216	230 000 220		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 221	230 000 225		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 226	230 000 230		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 231	230 000 235		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 236	230 000 240		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 241	230 000 245		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 246	230 000 250		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 251	230 000 255		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 256	230 000 260		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 261	230 000 265		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 266	230 000 270		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 271	230 000 275		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 276	230 000 280		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 281	230 000 285		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 286	230 000 290		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 291	230 000 295		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 296	230 000 300		5	20		100			100		distribution aux agents
					230 000 301	230										

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Liste des valeurs inactives

COMPTE FINANCIER 2017 - CA DU 07/03/2018

Synthèse budgétaire et comptable

Niveaux initiaux

Flux de l'année

Niveaux finaux

		Prévision	Exécution
1	Niveau Initial de restes à payer	- €	- €
2	Niveau initial du fonds de roulement	33 491 716,03 €	36 849 573,00 €
3	Niveau initial du besoin en fonds de roulement	8 849 590,48 €	12 459 633,58 €
4	Niveau initial de la trésorerie	24 642 125,55 €	24 389 939,42 €
4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée	- €	- €
4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	24 642 125,55 €	24 389 939,42 €
5	Autorisations d'engagement	31 404 000,00 €	24 925 245,32 €
6	Résultat patrimonial	- 733 000,00 €	1 073 953,50 €
7	Capacité d'autofinancement (CAF)	- 13 263 000,00 €	5 587 696,19 €
8	Variation du fonds de roulement	- 14 254 000,00 €	3 357 857,13 €
9	Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	- 660 000,00 €	2 144 015,34 €
10	Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS	5 400 000,00 €
	Variation des stocks	+/-	5 400 000,00 €
	Charges sur créances irrécouvrables	-	
	Produits divers de gestion courante	+	
11	Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS	- €
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+/-	
	Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+/-	
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+/-	- 12 590 000,00 €
	Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+/-	12 590 000,00 €
12	Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	- 18 994 000,00 €	2 622 268,12 €
13	Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	660 000,00 €	1 579 126,91 €
14	Variation de la trésorerie = 12 - 13	- 19 649 000,00 €	1 043 141,21 €
14.a	dont variation de la trésorerie fléchée	- €	898 930,00 €
14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	- 19 649 000,00 €	144 211,21 €
15	Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	5 395 000,00 €	2 314 715,92 €
16	Variation des restes à payer	- 12 590 000,00 €	1 619 285,13 €
17	Niveau final de restes à payer	- 12 590 000,00 €	1 619 285,13 €
18	Niveau final du fonds de roulement	19 237 716,03 €	40 207 430,13 €
19	Niveau final du besoin en fonds de roulement	14 244 590,48 €	14 774 349,50 €
20	Niveau final de la trésorerie	4 993 125,55 €	25 433 080,63 €
20.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée	- €	898 930,00 €
20.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	4 993 125,55 €	24 534 150,63 €

 Comptabilité budgétaire
 Comptabilité générale

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Synthèse budgétaire et comptable

Tableau des flux de trésorerie

	Exercice N	Exercice N-1
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE		
ENCAISSEMENTS		
Produits sans contrepartie directe : subventions et produits assimilés	10 950 101,00 €	9 197 610,00 €
Produits avec contrepartie directe : produits directs d'activité	10 175 300,86 €	13 264 382,03 €
DECAISSEMENTS		
Charges de fonctionnement	2 018 715,46 €	1 408 995,12 €
<i>Charges de personnel</i>	2 018 715,46 €	1 408 995,12 €
<i>Charges de fonctionnement (hors charges de personnel)</i>		
Charges d'intervention : dispositifs pour compte propre		
TOTAL (I)	19 106 686,40 €	21 052 996,91 €
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
ENCAISSEMENTS		
Cessions d'immobilisations incorporelles		
Cessions d'immobilisations corporelles		
Cessions d'immobilisations financières		
Autres opérations		
DECAISSEMENTS		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		
Acquisitions d'immobilisations corporelles		
Acquisitions d'immobilisations financières		
Autres opérations		
TOTAL (II)	- €	- €
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
ENCAISSEMENTS		
Dotations en capitaux propres		
Emissions d'emprunts		
Autres opérations		
DECAISSEMENTS		
Remboursements d'emprunts		
Autres opérations		
TOTAL (III)	- €	- €
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS GERES POUR LE COMPTE D'ORGANISMES TIERS		
ENCAISSEMENTS		
DECAISSEMENTS		
TOTAL (IV)	- €	- €
VARIATION DE TRESORERIE (V= I+II+III+IV)	19 106 686,40 €	21 052 996,91 €
TRESORERIE A L'OUVERTURE	24 389 939,42 €	
TRESORERIE A LA CLOTURE	43 496 625,82 €	21 052 996,91 €

COMPTE FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

- Tableau des flux de trésorerie



COMPTE FINANCIER 2017

L'Agent Comptable soussigné, affirme valable, sous les peines de droit, le présent compte financier. Il affirme en outre, et sous les mêmes peines, que les opérations portées dans ce compte sont, sans exception, toutes celles qui ont été faites pour le service de l'Etablissement et qu'il n'en existe aucune autre à sa connaissance.

A POITIERS, le

7/3/2018

L'Agent Comptable,

L'Ordonnateur soussigné certifie l'exactitude du montant des titres de dépense et du montant des titres de recettes inscrits au présent compte financier.

A POITIERS, le

7/3/2018

L'Ordonnateur,

Adopté sans réserve (1) par le Conseil d'Administration dans la séance du

A POITIERS, le

07/03/2018

La Présidente du Conseil d'Administration,

(1) Mention 'sans réserve' à rayer éventuellement
En cas de réserves, joindre l'exemplaire du procès-verbal de la délibération du Conseil d'Administration

EPF de Nouvelle Aquitaine



Emargement du compte financier

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-015

CA-2018-04 - Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la Commune de Guéret, la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- *du*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la Commune de Guéret, la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Guéret, la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, ~~pour le Préfet,~~
*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la Commune de Guéret, la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-ville

Préfecture du département de la Creuse, Guéret accueille selon l'INSEE en 2014, 13 342 habitants au sein d'une Communauté d'Agglomération regroupant 22 communes et environ 28 872 habitants. La ville polarise un important territoire rural et est localisée à environ 45 minutes de Limoges et à 1h30 de Clermont Ferrand. La Commune est localisée à proximité immédiate de la RN 145 qui fait partie de la Route Centre Europe Atlantique.

La population de la ville de Guéret a connu une légère baisse de population depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 13 844 habitants. La ville perdait sur cette période 0.7% de sa population par an (dont 0.2% de solde naturel et 0.5% de solde migratoire par an). Les plus de 60 ans représentent près de 30% de la population tandis que les 15-29 ans représentent un peu moins de 20%.

La dynamique démographique négative se traduit sur le plan économique. En effet, la Commune, premier bassin d'emploi du département a perdu 395 emplois entre 2009 et 2014 pour atteindre un total de 10 981 emplois. A l'instar des variations de population entre 2009 et 2014, la part des actifs ayant un emploi a également baissé passant de 61.8% à 61%. L'activité économique de la Commune reste cependant dynamique puisqu'en 2016, 70 établissements ont vu le jour.

Le parc de logements de la ville est composé de 8 262 unités dont 85.9% de résidences principales et 2.4% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 11.7% alors qu'il était de 8.9% en 2009 soit un volume de 240 logements vacants supplémentaires. Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec les dynamiques de périurbanisation à l'œuvre au sein de l'agglomération. Attirer et maintenir des populations dans le centre-ville constitue donc un enjeu fort.

La ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Cependant, le centre-ville souffre de la vacance, très importante et en hausse, des locaux commerciaux, parfois supérieure à 25% sur certaines rues du centre-ville. De fait, la Grande Rue, emblématique rue piétonne du cœur historique est très touchée et il en est de même pour les rues et boulevards voisins (rue de Paris, Boulevard Saint-Pardoux...). A l'instar de nombreuses villes moyennes en France, il y a un fort enjeu de dynamisation de l'activité commerciale dans le centre-ville guéretois.

Ville la plus peuplée du département dont elle est la préfecture, Guéret s'inscrit au cœur du processus mis en place par le Gouvernement au travers du futur plan de revitalisation de la Creuse qui vise à faire du territoire départemental un laboratoire de la ruralité. En outre, Guéret devrait candidater au dispositif « Action Cœur de ville » et bénéficier de financements et d'aides spécifiques de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement.

La Commune de Guéret souhaite engager une opération de redynamisation de son centre-ville en menant une action sur les rues piétonnes qui en constituent le cœur. La réhabilitation du patrimoine bâti et la remise sur le marché de logements vacants devra enrayer l'affaiblissement démographique de la Commune en permettant aux ménages de revenir vivre dans le centre-ville dans des logements adaptés à leurs besoins. De plus, la Ville de Guéret a pour objectif de réduire la vacance commerciale et d'attirer de nouvelles enseignes pour compléter l'offre existante et redynamiser le circuit commerçant. Pour attirer de nouvelles enseignes et porteurs de projets avec des surfaces de taille conséquente répondant à leurs exigences, un remembrement de plusieurs cellules n'ayant plus de pérennité commerciale est nécessaire. L'EPF mènera donc en collaboration avec la Ville une double action sur l'habitat et le commerce en vue de répondre aux objectifs que s'est donnée la collectivité.

En outre, la Collectivité prévoit de travailler sur les espaces publics de son centre-ville, sur ses places et notamment sur l'emblématique place Bonnyaud pour laquelle un espace plus généreux sera donné aux piétons et aux espaces de vie (terrasses, espaces publics...) en vue de lui insuffler une attractivité nouvelle. L'objectif affiché est également de faire converger les flux vers la Grande Rue. L'ensemble du projet de la collectivité est inscrit dans le programme Guéret 2040 qui détaille l'ensemble des éléments stratégiques sur le long terme.

-Montant : 800 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre n'a aucun objet dans la présente convention.



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

LA COMMUNE DE GUERET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Guéret dont le siège est situé Esplanade François Mitterrand, 23000 Guéret représentée par son maire, **Monsieur Michel VERGNIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Guéret, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 9 Avenue Charles de Gaulle, 23000 Guéret – représentée par son Président, **Monsieur Éric CORREIA**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **Grand Guéret** » ;

et

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 Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2018-.... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Guéret fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Guéret qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister l'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'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Guéret

Préfecture du département de la Creuse, Guéret accueille selon l'INSEE en 2014, 13 342 habitants au sein d'une Communauté d'Agglomération regroupant 22 communes et environ 28 872 habitants. La ville polarise un important territoire rural et est localisée à environ 45 minutes de Limoges et à 1h30 de Clermont Ferrand. La Commune est localisée à proximité immédiate de la RN 145 qui fait partie de la Route Centre Europe Atlantique.

La population de la ville de Guéret a connu une légère baisse de population depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 13 844 habitants. La ville perdait sur cette période 0.7% de sa population par an (dont 0.2% de solde naturel et 0.5% de solde migratoire par an). Les plus de 60 ans représentent près de 30% de la population tandis que les 15-29 ans représentent un peu moins de 20%.

La dynamique démographique négative se traduit sur le plan économique. En effet, la Commune, premier bassin d'emploi du département a perdu 395 emplois entre 2009 et 2014 pour atteindre un total de 10 981 emplois. A l'instar des variations de population entre 2009 et 2014, la part des actifs ayant un emploi a également baissé passant de 61.8% à 61%. L'activité économique de la Commune reste cependant dynamique puisqu'en 2016, 70 établissements ont vu le jour.

Le parc de logements de la ville est composé de 8 262 unités dont 85.9% de résidences principales et 2.4% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 11.7% alors qu'il était de 8.9% en 2009 soit un volume de 240 logements vacants supplémentaires. Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec les dynamiques de périurbanisation à l'œuvre au sein de l'agglomération. Attirer et maintenir des populations dans le centre-ville constitue donc un enjeu fort.

La ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Cependant, le centre-ville souffre de la vacance, très importante et en hausse, des locaux commerciaux, parfois supérieure à 25% sur certaines rues du centre-ville. De fait, la Grande Rue, emblématique rue piétonne du cœur historique est très touchée et il en est de même pour les rues et boulevards voisins (rue de Paris, Boulevard Saint-Pardoux...). A l'instar de nombreuses villes moyennes en France, il y a un fort enjeu de dynamisation de l'activité commerciale dans le centre-ville guéretois.

Ville la plus peuplée du département dont elle est la préfecture, Guéret s'inscrit au cœur du processus mis en place par le Gouvernement au travers du futur plan de revitalisation de la Creuse qui vise à faire du territoire départemental un laboratoire de la ruralité.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Guéret souhaite engager une opération de redynamisation de son centre-ville en menant une action sur les rues piétonnes qui en constituent le cœur. La réhabilitation du patrimoine bâti et la remise sur le marché de logements vacants devra enrayer l'affaiblissement démographique de la Commune en permettant aux ménages de revenir vivre dans le centre-ville dans des logements adaptés à leurs besoins. De plus, la Ville de Guéret a pour objectif de réduire la vacance commerciale et d'attirer de nouvelles enseignes pour compléter l'offre existante et redynamiser le circuit commerçant. Pour attirer de nouvelles enseignes et porteurs de projets avec des surfaces de taille conséquente répondant à leurs exigences, un remembrement de plusieurs cellules n'ayant plus de pérennité commerciale est nécessaire. L'EPF mènera donc en collaboration avec la ville une double action sur l'habitat et le commerce en vue de répondre aux objectifs que s'est donnée la collectivité.

En outre, la Collectivité prévoit de travailler sur les espaces publics de son centre-ville, sur ses places et notamment sur l'emblématique place Bonnyaud pour laquelle un espace plus généreux sera donné aux piétons et aux espaces de vie (terrasses, espaces publics...) en vue de lui insuffler une attractivité nouvelle. L'objectif affiché est également de faire converger les flux vers la Grande Rue. L'ensemble du projet de la collectivité est inscrit dans le programme Guéret 2040 qui détaille l'ensemble des éléments stratégiques sur le long terme.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas par la Communauté d'Agglomération.

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

Ce périmètre correspond au cœur du centre-ville de Guéret (en vert sur la carte).

La collectivité envisage de mener une opération de redynamisation de son centre-ville qui se traduirait par une double action sur l'habitat et sur le commerce. L'objectif de la municipalité est de constituer une offre de locaux commerciaux pouvant accueillir de grandes enseignes susceptibles de dynamiser l'ensemble de son offre commerçante. Il convient donc de regrouper des fonciers en vue de proposer de nouvelles surfaces commerciales adaptées d'une part et des logements répondant aux attentes des populations et avec des entrées indépendantes des commerces d'autres part.

Sur ce périmètre, l'EPF pourra faire intervenir une double expertise d'étude correspondant à deux phases distinctes de la définition du projet de la collectivité. Dans un premier temps une étude sur la Commune pourra permettre d'appréhender la dynamique commerciale globale du centre-ville (diagnostic, enjeux et définition de secteurs prioritaires et stratégiques pour une intervention, potentiel commercial). La présente étude pourra être déstockée par l'EPF. Dans un second temps et préalablement à une intervention foncière, des études de préféabilité de réhabilitation mixte d'un îlot (travaux, programme...) seront menées.

Cette étude indispensable à entreprendre pour favoriser la réussite du projet de revitalisation commerciale du centre-ville de Guéret sera financée par les fonds-propres de l'EPF NA.

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 de veille par la Communauté d'Agglomération.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre par la Communauté d'Agglomération.

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 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.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Guéret
représentée par son Maire,

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

Michel VERGNIER

Philippe GRALL

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

Éric CORREIA

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°

CHAPITRE 1. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant des **travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de l'**actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-016

CA-2018-05 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chenerailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-05

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chenerrailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chenerrailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

20 MARS 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
*L'Adjoint du Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mérinchal, la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois (23) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg

La Commune de Mérinchal est localisée dans l'Est de la Creuse à la frontière avec le département du Puy de Dôme. Elle se situe à une vingtaine de kilomètres d'Aubusson et à une soixantaine de Clermont-Ferrand. Elle fait partie de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois qui regroupe 14 193 habitants au sein de 50 communes.

En 2014, Mérinchal comptait selon l'INSEE 738 habitants sur un territoire de 45.45 km². La Commune, sur une dynamique démographique négative, a perdu 1.7% de sa population entre 2009 et 2014 soit 13 habitants. En 2014, la part des 15-45 ans était de 29% soit 217 habitants, celle des 60 ans et plus était de 35% pour un total de 258 habitants. Tandis que la part de la population des 15-45 ans a diminué de 6 individus entre 2009 et 2014, la part des plus des 45-60 ans comprend 8 personnes de plus en 2014. Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population en confortant la pérennité des services et des équipements.

La Commune, malgré une dynamique démographique négative, représente un bassin d'emploi important pour le territoire avec 255 emplois en 2014, soit 8 de plus qu'en 2009. De plus, 4 entreprises ont été créées en 2016, portant le nombre total d'entreprises sur le territoire à 51 et traduisant une certaine attractivité de la Commune pour les entrepreneurs et porteurs de projets.

Mérinchal comptait 554 logements en 2014 dont seulement 60% sont des résidences principales, du fait d'une très forte vacance qui concerne plus d'1 logement sur 5 soit 21.8% pour un volume total de 121 unités. La réduction de population n'est donc pas sans effet sur le bâti de la Commune avec un taux de vacance en forte hausse notamment dans le centre-bourg, celle-ci ayant été de 12% en 2009. Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la Commune et pour la vitalité du centre-bourg, qu'il convient de valoriser dans le paysage urbain communal.

Constituer une offre de logements adaptée est un enjeu pour conforter la création d'activité économique, dans une commune bien équipée tant du point de vue des commerces (22 commerces, 5 alimentaires, un Vival, 5 commerces divers dans l'artisanat, le bâtiment...) que des services à la personne avec deux professions médicales sur la commune. La Commune compte également deux écoles et une résidence pour personnes âgées.

La Commune envisage de dynamiser son attractivité au travers de la revalorisation de son centre-bourg par un réaménagement de ses espaces publics privilégiant les modes de déplacements doux. Ce projet s'inscrit également dans une volonté d'aérer le paysage urbain du centre-bourg et de favoriser sa fréquentation et sa visibilité. La Commune a identifié, en lien avec l'EPF, un flot de 3 logements

vacants faisant obstruction entre la place du marché et l'église, qu'il conviendrait de démolir afin de valoriser l'église du XIV^{ème} siècle, patrimoine phare de la Commune.

L'emprise démolie s'inscrirait dans le cadre du réaménagement des espaces publics du centre-bourg et notamment de la place du marché.

-Montant : 200 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

- **Projet 1 : Ilot à déconstruire en centre-bourg**

Site : centre-bourg, place du marché, îlot de trois habitations

Projet : Déconstruction d'un îlot dans le centre-bourg

Les fonciers identifiés représentent une contrainte en termes de visibilité, d'accessibilité, et d'espace public autour de la place du marché. Sur ces fonciers, les emprises bâties sont toutes vacantes, depuis plusieurs dizaines d'années pour certaines, et sont de fait à l'état de friche ou de ruine. Ces emprises sont en outre isolées de la continuité du bâti, et privent le cœur de bourg de son potentiel d'attractivité en matière d'équipements et d'agréments paysagers. L'opération vise donc la déconstruction des fonciers en question, pour aménager un espace central aéré, où les façades commerciales et patrimoniales seraient visible de tout point de vue. Le paysage urbain alors réorganisé s'alimentera des implantations commerciales stimulées par la place publique nouvellement créée, amenant une interconnexion entre commerces et logements. Un espace de stationnement, ainsi qu'un espace végétalisé viendraient agrémente le cœur de bourg.

Les emprises concernées sont cadastrées section AB, numéros 69-70-71-72, pour une superficie totale de 217m².

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Communauté de communes
Auzances – Bellegarde
Chénérailles
Haut Pays Marchois



Mairie de
Mérinchal



Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MERINCHAL

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHENERAILLES AUZANCES
BELLEGARDE ET HAUT PAYS MARCHOIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de **MERINCHAL**, dont le siège est situé 6 rue du Château de la Mothe, 23420 Mérinchal, représentée par son Maire, **Madame Marie Françoise VENTENAT**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté de Communes **Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est localisé – 23 700 Auzances – représentée par **Monsieur Pierre DESARMENIEN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « la Communauté de Communes » ;

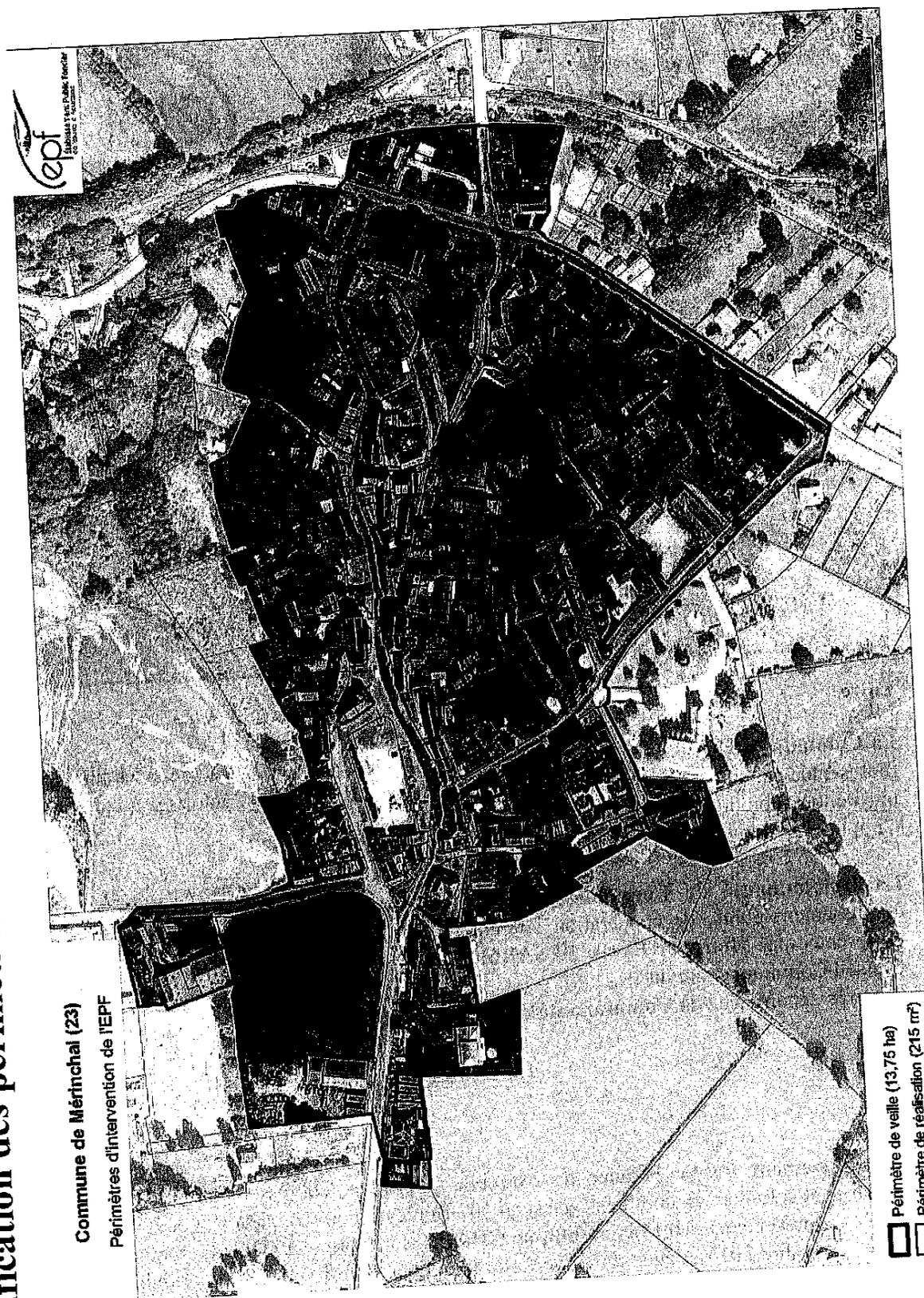
et

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 Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°CA-2018-.... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Mérinchal fait partie de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister 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 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'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Mérinchal

La commune de Mérinchal est localisée dans l'Est de la Creuse à la frontière avec le département du Puy de Dôme. Elle se situe à une vingtaine de kilomètres d'Aubusson et à une soixantaine de Clermont-Ferrand. Elle fait partie de la Communauté de Communes Chénérailles, Auzances/Bellegarde et Haut Pays Marchois qui regroupe 14 193 habitants au sein de 50 communes.

En 2014, Mérinchal comptait selon l'INSEE 738 habitants sur un territoire de 45.45 km². La commune, sur une dynamique démographique négative, a perdu 1.7% de sa population entre 2009 et 2014 soit 13 habitants. En 2014, la part des 15-45 ans était de 29% soit 217 habitants, celle des 60 ans et plus était de 35% pour un total de 258 habitants. Tandis que la part de la population des 15-45 ans a diminué de 6 individus entre 2009 et 2014, la part des plus des 45-60 ans comprend 8 personnes de plus en 2014. Il s'agit donc d'assurer le renouvellement de la population en confortant la pérennité des services et des équipements.

La Commune, malgré une dynamique démographique négative, représente un bassin d'emploi important pour le territoire avec 255 emplois en 2014, soit 8 de plus qu'en 2009. De plus, 4 entreprises ont été créées en 2016, portant le nombre total d'entreprises sur le territoire à 51 et traduisant une certaine attractivité de la Commune pour les entrepreneurs et porteurs de projets.

Mérinchal comptait 554 logements en 2014 dont seulement 60% sont des résidences principales, du fait d'une très forte vacance qui concerne plus d'1 logement sur 5 soit 21.8% pour un volume total de 121 unités. La réduction de population n'est donc pas sans effet sur le bâti de la Commune avec un taux de vacance en forte hausse notamment dans le centre-bourg, celle-ci ayant été de 12% en 2009. Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la commune et pour la vitalité du centre-bourg, qu'il convient de valoriser dans le paysage urbain communal.

Constituer une offre de logements adaptée est un enjeu pour conforter la création d'activité économique, dans une commune bien équipée tant du point de vue des commerces (22 commerces, 5 alimentaires, un Vival, 5 commerces divers dans l'artisanat, le bâtiment...) que des services à la personne avec deux professions médicales sur la commune. La Commune compte également deux écoles et une résidence pour personnes âgées.

Le Projet de la Commune :

La Commune envisage de dynamiser son attractivité au travers de la revalorisation de son centre-bourg par un réaménagement de ses espaces publics privilégiant les modes de déplacements doux. Ce projet s'inscrit également dans une volonté d'aérer le paysage urbain du centre-bourg et de favoriser sa fréquentation et sa visibilité. La Commune a identifié, en lien avec l'EPF, un îlot de 3 logements vacants faisant obstruction entre la place du marché et l'église, qu'il conviendrait de démolir afin de valoriser l'église du XIV^{ème} siècle, patrimoine phare de la Commune. L'emprise démolie s'inscrirait dans le cadre du réaménagement des espaces publics du centre-bourg et notamment de la place du marché.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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.

Aucun périmètre d'études n'est inscrit à 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.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre-bourg » (carte en page 2).

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Mérinchal.

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'EPFNA 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'EPFNA sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-ville

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Ilot à déconstruire en centre-bourg**

Site : centre-bourg, place du marché, îlot de trois habitations

Projet : Déconstruction d'un îlot dans le centre-bourg

Les fonciers identifiés représentent une contrainte en termes de visibilité, d'accessibilité, et d'espace public autour de la place du marché. Sur ces fonciers, les emprises bâties sont toutes vacantes, depuis plusieurs dizaines d'années pour certaines, et sont de fait à l'état de friche ou de ruine. Ces emprises sont en outre isolées de la continuité du bâti, et privent le cœur de bourg de son potentiel d'attractivité en matière d'équipements et d'agréments paysagers. L'opération vise donc la déconstruction des fonciers en question, pour aménager un espace central aéré, où les façades commerciales et patrimoniales seraient visible de tout point de vue. Le paysage urbain alors réorganisé s'alimentera des implantations commerciales stimulées par la place publique nouvellement créée, amenant une interconnexion entre commerces et logements.

Les emprises concernées sont cadastrées section AB, numéros 69-70-71-72, pour une superficie totale de 217m².

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 si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

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'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.

Par exception, et compte-tenu du caractère exceptionnel des conditions de réalisation du projet, il sera fait application de la faculté de différé de paiement, en application et dans la limite de la délibération du conseil d'administration n°CA-2017-73 du 13/12/17.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Mérinchal
représentée par son Maire,

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

Marie Françoise VENTENAT

Philippe GRALL

La Communauté de Communes Chenerailles,
Auzances Bellegarde et Haut Pays Marchois,
représentée par son Président,

Pierre DESARMENIEN

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-017

CA-2018-06 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 06

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration



Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, Pour le Préfet,
*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

10/10/2018 10:10:10
Mairie de Saint-André-De-Cubzac
01 59 00 00 00

10/10/2018 10:10:10

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-André-De-Cubzac (33), la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet :**

La Commune de Saint-André-de-Cubzac se trouve à 25 km au nord de Bordeaux. Elle est la Commune la plus peuplée de la Communauté de Communes du Cubzaguais, où cette dernière a d'ailleurs installé son siège.

Depuis 1968 la population de la Commune ne cesse d'augmenter, en 2009 la Commune rassemblait 9 323 habitants, en 2014 elle comptait 10 422 habitants, soit une augmentation de 11,8%.

Le taux de logements vacants sur la Commune est en diminution depuis 2009, où on comptait 374 logements vacants pour diminuer, en 2014, à 294.

Avec plus de 3000 personnes qui travaillent chaque jour sur le territoire communal, Saint-André-de-Cubzac représente le pôle économique le plus important de la Haute Gironde, avec un taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014 s'élevant à 77,3%.

Alors que la Commune de Saint-André-De-Cubzac, idéalement située, attire toujours plus de population, son centre-ville connaît paradoxalement une perte de vitesse.

L'attractivité du centre-ville est fragilisée par le développement de nouveaux espaces périphériques. Malgré le passage de nombreux véhicules il ne parvient pas à profiter de son potentiel en raison de l'absence de vitrines attractives et de la faible diversité commerciale. Moins de 54% des commerces sont installés en centre-ville.

De plus, malgré l'augmentation de sa population la Commune construit peu de logements. Cependant le nombre de logements a augmenté de 10% ces dernières années, ce qui s'explique par le découpage de grands logements en de plus petits. L'offre de logements devient inadaptée au foyer de plus de deux personnes.

Pour faire face aux difficultés économiques et commerciales rencontrées, les élus ont fait appel en juillet 2017 à un bureau d'études spécialisé afin de mener une expertise et de proposer des stratégies à mettre en œuvre :

- Redynamiser et diversifier les commerces.
- Travailler l'identité du centre-bourg, notamment les entrées de ville, les façades des commerces, la mise en valeur des différents parcs arborés.
- Proposer un habitat adapté

La municipalité a la volonté ferme de continuer cette dynamique, amorcée depuis quelques temps déjà. Elle cherche à favoriser la qualité de vie de ses habitants, et notamment adapter les logements aux personnes présentes en centre-ville.

-Montant : 1 000 000€

-Durée : 4 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 0

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND CUBZAGUAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de **SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC**, dont le siège est situé 8 Place Raoul Larche, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par son Maire, **Madame Céline MONSEIGNE**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

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

d'une part,

et

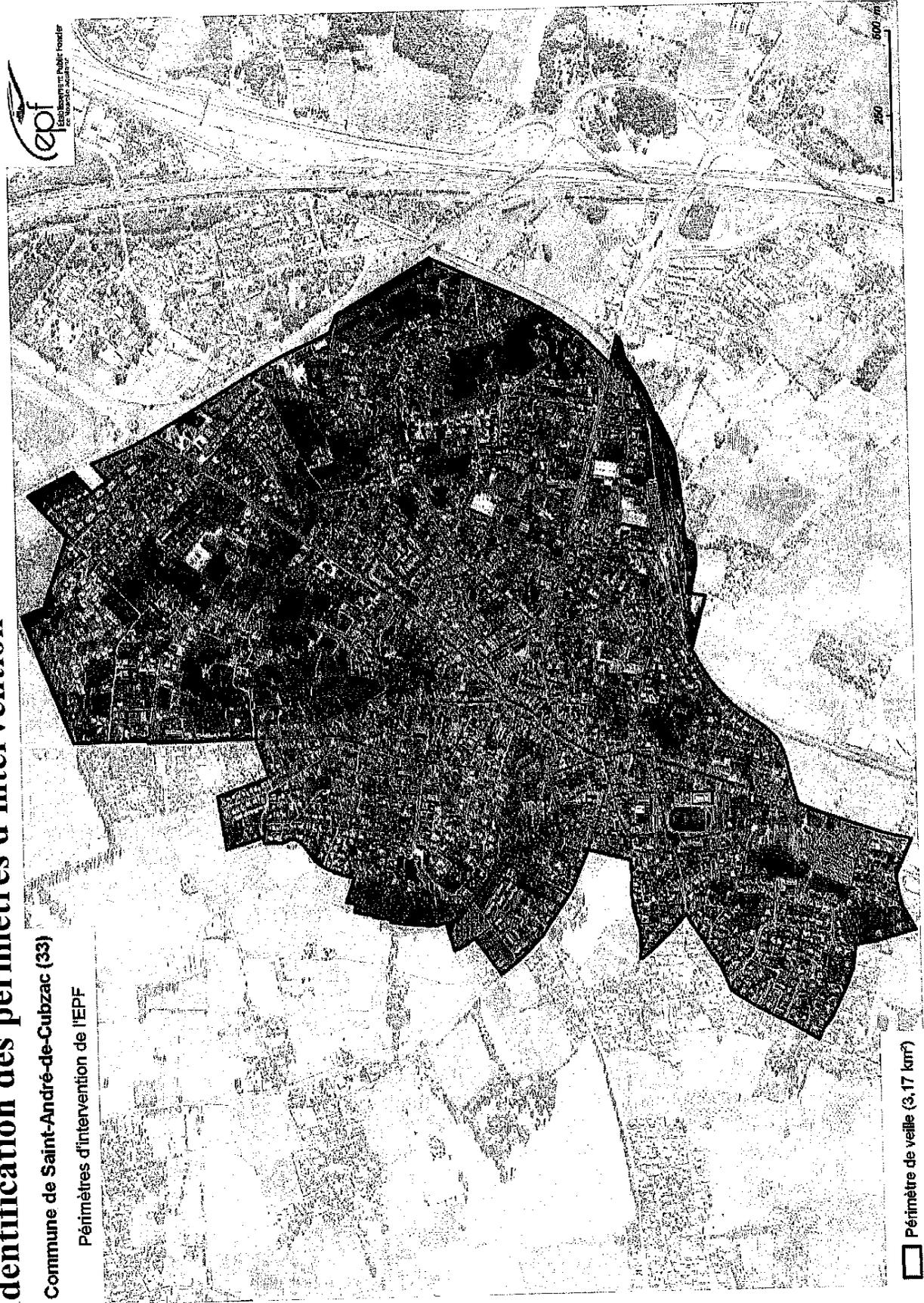
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2018-.... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-André-de-Cubzac (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-André-de-Cubzac

La Commune de Saint-André-de-Cubzac se trouve à 25 km au nord de Bordeaux, au Nord-Est de la préfecture de la Gironde. Elle est située dans la basse vallée et sur les coteaux de la Dordogne, dans le pays de la Haute Gironde.

La Commune est le siège de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais qui regroupe 16 communes et compte plus de 33 000 habitants.

Lieu renommé pour son carrefour routier important et les ponts (le pont routier de Cubzac, le pont ferroviaire de Cubzac et le pont autoroutier de Cubzac) qui franchissent la Dordogne et qui sont les seuls passages routier et ferroviaire entre l'estuaire de la Gironde et Libourne. Saint-André-de-Cubzac est le carrefour entre la RN 10 d'Hendaye à Paris, entre Bordeaux et Angoulême et l'ancienne RN 137 de Saint-André-de-Cubzac à Saint-Malo, aujourd'hui route départementale, qui longe l'autoroute A10 qui va vers Paris et se dirige vers Saintes.

La Commune a vu sa population doubler en 50ans, passant de 4 984 habitants en 1975 à 10 791 habitants en 2015. Cette dynamique est due au fait que la Commune attire une population de jeunes ménages actifs avec enfants. Ces nouveaux arrivants, souvent primo-accédant, cherchent à accéder à la propriété, opportunité que ne leur offre pas la métropole.

Attirants de jeunes ménages la majorité des logements sur la Commune sont des résidences principales de grandes tailles. Cependant la tendance est à l'augmentation du nombre d'appartements, les locataires représentant aujourd'hui la moitié de la population cubzaguaise. Cette diversité de population s'explique par le rôle de centralité locale de la Commune, qui offre à ses habitants de nombreux services, et la baisse de la taille des ménages.

La construction des logements a explosé après les années 70, suivant le rythme démographique de la Commune. De plus, le nombre de logements vacants est en baisse, du fait de la réhabilitation du bâti dégradés ou vacants par des investisseurs.

Avec plus de 3000 personnes qui travaillent chaque jour sur le territoire communal, Saint-André-de-Cubzac représente le pôle économique le plus important de la Haute Gironde, avec un taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014 s'élevant à 77,3%. Cependant, la majorité de la population cubzaguaise travaille dans une Commune extérieure.

La Commune a malgré tout un taux de chômage en augmentation, qui en 2014 était de 12,5 pour 11,5% en 2009. Les classes moyennes sont très représentées au sein de la population cubzaguaise (ouvriers et employés). Le taux de pauvreté au sein de la population locataire est doublé par rapport à celui de la population propriétaire.

Le Projet de la Commune :

Alors que la Commune de Saint-André-De-Cubzac, idéalement située au nord de Bordeaux et centralité de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais, attire toujours plus de population, son centre-ville connaît paradoxalement une perte de vitesse.

L'attractivité du centre-ville est fragilisée par le développement de nouveaux espaces périphériques. Malgré le passage de nombreux véhicules il ne parvient pas à profiter de son potentiel en raison de l'absence de vitrines attractives et de la faible diversité commerciale. Moins de 54% des commerces sont installés en centre-ville.

De plus, malgré l'augmentation de sa population la Commune construit peu de logements. Cependant le nombre de logements a augmenté de 10% ces dernières années, ce qui s'explique par le découpage de grands logements en de plus petits. L'offre de logements devient inadaptée au foyer de plus de deux personnes.

Pour faire face aux difficultés économiques et commerciales rencontrées, les élus ont fait appel en juillet 2017 à un bureau d'études spécialisé afin de mener une expertise et de proposer des stratégies à mettre en œuvre :

- Redynamiser et diversifier les commerces.
- Travailler l'identité du centre-bourg, notamment les entrées de ville, les façades des commerces, la mise en valeur des différents parcs arborés.
- Proposer un habitat adapté

La municipalité a la volonté ferme de continuer cette dynamique, amorcée depuis quelques temps déjà. Elle cherche à favoriser la qualité de vie de ses habitants, et notamment adapter les logements aux personnes présentes en centre-ville.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, 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 vente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, 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

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 « centre-ville » (périmètre en vert).

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'EPFNA 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'EPFNA sur ce périmètre.

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

Aucun périmètre n'est défini dans la présente convention.

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 d'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.

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 Commune de
Saint-André-De-Cubzac
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
du Grand Cubzaguais,
représentée par son Président,

Céline MONSEIGNE

Alain DUMAS

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20..../.... en date du 7 mars 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-019

CA-2018-08 - Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg et le développement économique entre la Commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018-08

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg et le développement économique entre la Commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE la convention opérationnelle entre la Commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, *Pour le Préfet,
L'Adjoint du Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg et le développement économique entre la Commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Développement économique

La ville de Tonneins est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Entre les villes d'Agen et Bordeaux, elle est desservie par de nombreuses voies routières : la sortie n°6 (Damazan) de l'A62 Bordeaux-Toulouse se situe à environ 15 kms, la D813 rejoignant Marmande.

Au dernier recensement, la population municipale est de 9 248 habitants, Tonneins est donc la deuxième ville de Val de Garonne Agglomération en termes d'habitants. La commune attire des entreprises et commerces sur son territoire, et essaie au maximum de maintenir un tissu d'activités important en centre-ville. L'équilibre entre commerces, mais aussi services, entre centre-ville et périphérie, est d'ailleurs un élément notable et marquant de la Ville de Tonneins.

Elle souhaite réaménager et redynamiser son centre-ville. La municipalité a déjà fait mener diverses études, soulignant toutes une forte implantation d'entreprises sur son territoire ces derniers temps. Afin de répondre aux attentes des habitants, les élus veulent agir sur les friches présentes dans le centre-ville, et pouvant donner une image assez négative de son territoire.

La Collectivité souhaite aussi être en adéquation avec les documents d'urbanisme, et notamment le SCoT. En effet, le SCoT du Val de Garonne a été approuvé en janvier 2016. La réutilisation des friches existantes est inscrite comme recommandation dans son Document d'orientations et d'objectifs. Il spécifie que des études de faisabilité peuvent être envisagées afin de penser cette réutilisation, de même que des études d'opportunité.

La collectivité a identifié à ce titre un site pouvant présenter un intérêt particulier, et souhaite intervenir sur celui-ci. Il s'agit de l'ancienne Manufacture de Tabac de Tonneins. Cette friche urbaine est située en plein cœur du centre-ville, à proximité de la Gare SNCF, et d'axes de circulation assez fréquentés. Il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine d'un îlot composé de plusieurs bâtiments, présentant des enjeux de densification de l'urbanisation.

L'implantation d'activités économiques, le développement éventuel de services, d'équipements publics et éventuellement de logements ont été envisagés. Le tout devra être pensé, en équilibre avec le centre-ville.

Cette opération entre complètement dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre Val de Garonne Agglomération et l'EPF. L'EPF et la commune ont convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conclure sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal, visant à engager la concrétisation d'un projet d'envergure, dépassant largement le seul cadre de la commune de Tonneins.

En effet, les autorités départementales et même régionales s'intéressent à la sortie envisagée pour ce lieu, autrefois emblématique de la Ville, et ayant fortement contribué à son développement par le passé.

Cette convention pose le cadre du partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers. En conclusion, les projets soumis par la Commune de Tonneins à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg, non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais aussi grâce à la réimplantation de commerces.

- **Projet 1 : Manufacture de Tabac**

Site : Parcelle cadastrée AE n°681, d'une superficie de 25 549 m² (emprise globale de 45 000 m²).

La manufacture Royale des Tabacs de Tonneins est construite en 1721, en même temps que celles du Havre, Dieppe, Nancy, ou encore Paris. Le choix de Tonneins se justifie par la proximité de la Garonne. En 1811, le lieu devient la Manufacture Impériale des Tabacs. En 1862, pour donner un nouveau souffle à la manufacture, la construction de nouveaux bâtiments est envisagée. La ville de Tonneins cède alors au propriétaire un terrain situé près des lignes de chemin de fer. En 1872, les ateliers sont transférés dans les nouveaux locaux. Quatre corps de bâtiments encadrent une cour carrée dans laquelle s'élèvent divers bâtiments. Les façades, au style très sobre, sont divisées en travées régulières et s'élèvent sur quatre niveaux. Les intérieurs sont complètement dégagés grâce à l'utilisation de colonnes de fonte. La manufacture est agrandie à deux reprises, dans les années 1910 et 1950, avec la construction de quatre bâtiments dans le prolongement de l'édifice du XIXe siècle, dans le même style architectural.

L'activité de la manufacture s'essoufflant considérablement, celle-ci est fermée en 1998, entraînant la suppression de 282 emplois directs, ainsi que de 51 emplois supplémentaires avec la fermeture du centre de distribution. Il ne reste aujourd'hui qu'une partie de la Manufacture, une portion ayant été achetée par la Ville et transformée directement en un musée consacré à la batellerie, inscrit au titre des monuments historiques depuis 2001. La parte restante, inoccupée, est propriété de l'industriel américain Imperial Tobacco.

La commune, compte tenu de la dynamique commerciale de son centre-ville, envisage de réhabiliter cette friche en plein cœur de ville, mais souhaite définir au préalable un projet d'aménagement du site global et cohérent.

L'objectif de reconversion de cette friche, et l'acquisition ne pourront se faire qu'après une phase d'analyse des faisabilités techniques et financières. En ce sens, l'EPF sur demande de la Collectivité, et après validation du cahier des charges de l'étude, lancera une analyse du potentiel de reconversion qui devra prendre en compte :

- la volonté de la commune et ses objectifs
- le potentiel de reconversion (analyse structurelles des bâtiments)
- le marché immobilier et commercial
- la potentielle pollution

Les objectifs de l'étude de préfaisabilité sont multiples :

- faire émerger les idées et le potentiel du site
- définir et valider un plan potentiel d'aménagement et une programmation
- rechercher des pistes de sorties économiquement viables, réalistes et non pas uniquement basées sur un investissement public
- réunir l'ensemble des partenaires potentiels du projet de reconversion
- Déterminer le bilan financier de la reconversion

A la suite de la validation de l'étude et de son bilan financier par la Collectivité, et une fois les éventuels travaux de démolition prêt à démarrer, l'EPF pourra engager l'acquisition du foncier après accord de la Collectivité.

Il conviendra autant que faire se peut d'inclure le propriétaire Imperial Tobacco dans le processus et si possible de lui faire constater l'intérêt non négligeable que pourrait avoir son implication dans le projet en termes d'image pour l'entreprise.

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

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

Spécifiquement et de manière exceptionnelle, si la Mairie et l'Agglomération valident le principe d'une intervention sur ce site à chaque étape d'engagement, l'EPF déstockera une partie des études de gisement conduites dans la perspective de bien analyser les risques liés à une acquisition et en vue de l'acquisition (plan de valorisation foncière, études de diagnostic dépollution, démolition, désamiantage) visant à déterminer le potentiel de reconversion du site, en ce sens, qu'elles permettront de définir une méthodologie applicable à l'ensemble des sites comparables en région Nouvelle Aquitaine (sur décision du Directeur Général, en application des procédures internes).

Par ailleurs, et de manière là aussi exceptionnelle avant l'acquisition, l'EPF proposera tous les moyens de valorisation possibles à la Collectivité, afin que l'immeuble ne reste pas vide.

Périmètre d'étude :

La présente convention, d'une durée de 3 ans, propose la mise en place d'un périmètre d'étude unique sur le site de l'ancienne manufacture de Tabac, sur lequel l'EPF ne pourra engager de négociation ou d'acquisition qu'après avenant. Le montant est limité à 100 000 €, correspondant à des frais d'études engagés par l'EPF.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

LA COMMUNE DE TONNEINS

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Tonneins, dont l'hôtel de Ville est situé Place Zoppola, 47400 TONNEINS, représentée par son maire, **Monsieur Dante RINAUDO** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

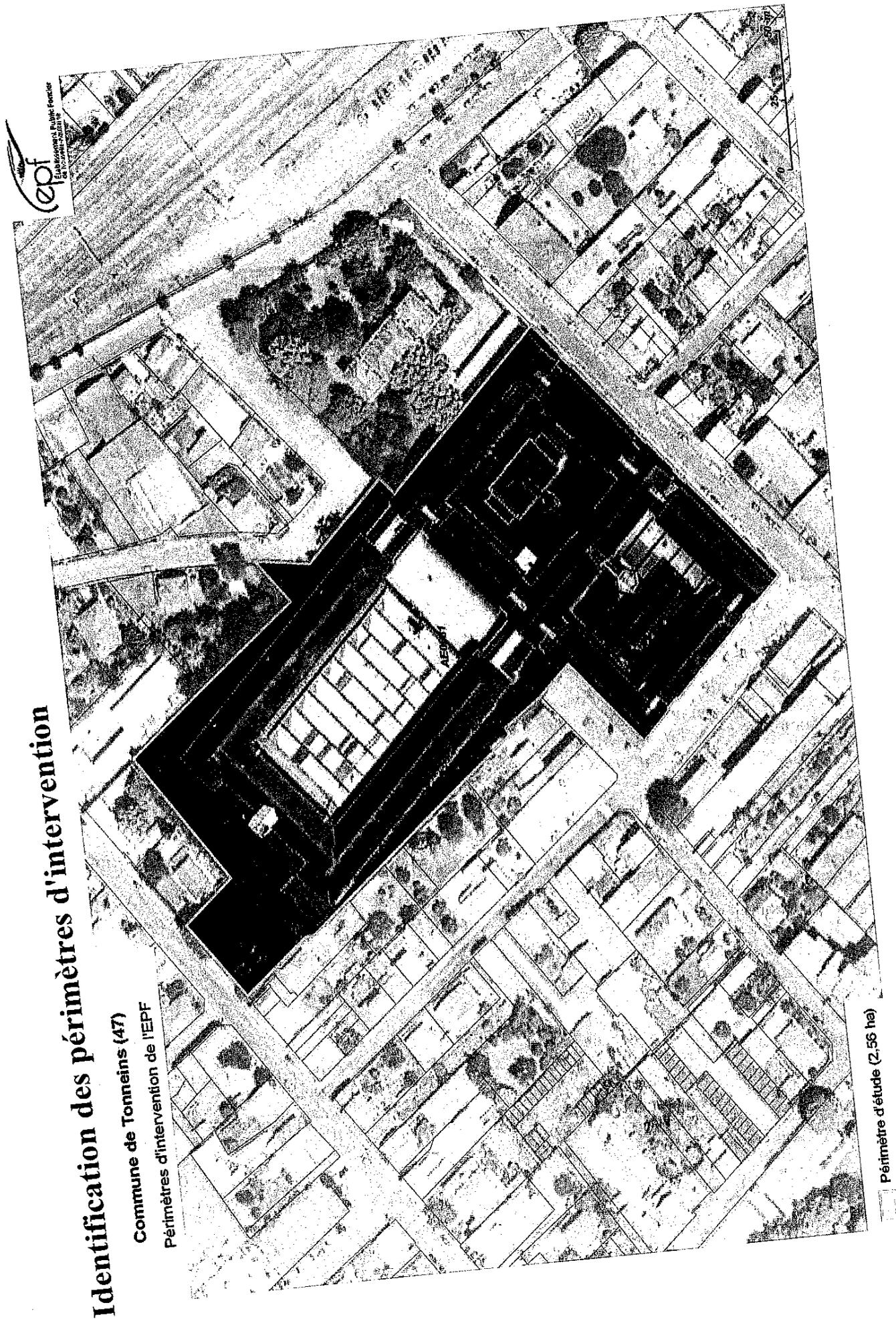
D'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017
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 au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,



Identification des périmètres d'intervention

Commune de Tonneins (47)
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre d'étude (2,56 ha)

PRÉAMBULE

La Commune de Tonneins

La ville de Tonneins est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Elle se trouve entre les villes d'Agen (40 kms) et Bordeaux (100 kms). Elle est desservie par de nombreuses voies routières : la sortie n°6 (échangeur de Damazan) de l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse se situe à environ 15 kilomètres de la ville, la D813 permet de rejoindre Marmande.

La Ville abrite une gare SNCF, avec une fréquence raisonnable de trajets vers Bordeaux à l'Ouest et Agen à l'Est (environ 10 voyages par jour), et également un aéroport.

Enfin, la Ville est desservie par deux réseaux de transports en commun, celui de VGA (Evalys), ainsi que celui du département lot-et-garonnais (Tidéo).

Au dernier recensement (2014), la population municipale est de 9 248 habitants, Tonneins est donc la deuxième ville de la Communauté d'agglomération de Val de Garonne en nombre d'habitants. La commune a connu une légère baisse de sa population entre 2009 et 2014, La Ville a connu une hausse assez marquée de sa population de 1950 à 1990 passant de 7 000 habitants à plus de 9 300. La population a légèrement diminué entre 1990 et 2010, s'expliquant autant par un solde naturel déficitaire que par un solde migratoire négatif.

La commune abrite sur son territoire plusieurs églises, qui lui donnent un certain cachet d'un point de vue patrimonial, de même que des richesses naturelles assez remarquables avec la présence de Quais sur les bords de la Garonne. Côté gastronomie, la ville a développé une spécialité culinaire, le « Jambon de Tonneins » ; une confrérie a d'ailleurs été créée afin de protéger et promouvoir ce produit. Ces éléments témoignent donc du charme, et d'un certain potentiel d'attractivité de la commune au sein de son territoire, et plus largement au niveau régional.

Concernant le parc de logements tonneinquois, celui-ci est composé de 85% de résidences principales (légèrement inférieur à la moyenne de l'agglomération marmandaise). Par contre, 13% de logements vacants sont présents en 2014 sur la commune, un taux supérieur à la moyenne de VGA (10,7%) et du département (12%), et supérieur à la moyenne constatée à l'échelle de la nouvelle région (8,9%).

Des actions sont donc envisageables sur ce foncier inoccupé, avant d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, afin de répondre aux objectifs en termes d'urbanisme.

Au 31 décembre 2015, la ville abrite 766 établissements sur son territoire. Plus de 60% des entreprises sont tournées vers le secteur tertiaire (commerces et services), et environ 15% vers l'administration publique, transports et services.

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire, puisque l'on dénombre encore 65 exploitations dédiées à cette activité. Nombre d'entre elles se sont tournées vers la production de chanvre, avec près de 80 hectares produits annuellement, servant à la cosmétique, l'agroalimentaire ou encore le prêt-à-porter.

Tonneins bénéficie d'un tissu économique très diversifié avec des entreprises très dynamiques dans la filière bois, le bâtiment, ou encore l'agro-alimentaire.

Une pépinière d'entreprise, baptisée Eureka, a également vu le jour sur le territoire communal, en partenariat avec Val de Garonne communauté d'agglomération : elle permet

d'accueillir, et de soutenir les jeunes créateurs d'entreprises. Le taux de pérennité des entreprises hébergées atteint les 77% pour cette pépinière, un chiffre très élevé, témoignant de l'attractivité du territoire.

La commune attire donc entreprises et commerces sur son territoire, et essaie au maximum de maintenir un tissu d'activités important en centre-ville. L'équilibre entre commerces, mais aussi services, entre centre-ville et périphérie, est d'ailleurs un élément notable et marquant de la Ville de Tonneins.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Tonneins souhaite réaménager et redynamiser son centre-ville. La municipalité a déjà fait mener diverses études, qui soulignent toutes une forte implantation d'entreprises sur son territoire ces derniers temps.

Afin de répondre aux attentes des habitants, exprimées depuis plusieurs années, la Ville et les élus tonneinois veulent agir sur les friches présentes dans le centre-ville, et pouvant donner une image assez négative de son territoire.

Les élus veulent aussi être en adéquation avec les documents d'urbanisme, et notamment le SCoT. En effet, le SCoT du Val de Garonne a été approuvé en janvier 2016. Il s'agit du document supra en termes d'urbanisme et la commune souhaite donc s'adapter aux orientations. La réutilisation des friches existantes est inscrite comme recommandation dans son Document d'Orientations et d'Objectifs. Il spécifie que des études de faisabilité (sur les conditions et la faisabilité d'aménagement) peuvent être envisagées afin de penser cette réutilisation, de même que des études d'opportunité (afin d'évaluer la capacité de répondre aux besoins).

La collectivité a identifié à ce titre un site pouvant présenter un intérêt particulier, et souhaite agir sur celui-ci. Il s'agit de l'ancienne Manufacture de Tabac de Tonneins. Cette friche urbaine est située en plein cœur du centre-ville, à proximité de la Gare SNCF, et d'axes de circulation assez fréquentés.

Cette friche urbaine est située en plein cœur de la Ville, il s'agit d'une réelle opération de restructuration urbaine d'un îlot composé de plusieurs bâtiments, présentant des enjeux de densification de l'urbanisation.

L'implantation d'activités économiques, le développement éventuel de services, d'équipements publics et éventuellement de logements ont été envisagés. Le tout devra être pensé, en équilibre avec le centre-ville.

L'ensemble de ces opérations, objet de la convention, entrent complètement dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre Val de Garonne Agglomération et l'EPF. Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF.

L'EPF et la commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conclure sur le court, moyen et long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à engager la concrétisation d'un projet d'envergure, dépassant largement le seul cadre de la commune de Tonneins. En effet, les autorités départementales et même régionales s'intéressent à la sortie envisagée pour ce lieu,

autrefois emblématique de la Ville, et ayant fortement contribué à son développement par le passé.

Cette convention pose le cadre du partenariat entre la Ville et l'EPF. Ce partenariat sera dynamique à travers des échanges techniques et politiques réguliers.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Tonneins à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg, non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais aussi grâce à la réimplantation de commerces.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention, 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

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 07 décembre 2017 et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

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.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur identifié en jaune sur la carte.

- **Manufacture de Tabac**

Site : Parcelle cadastrée AE n°681, d'une superficie de 25 549 m², et d'une emprise globale de 45 000 m².

La manufacture Royale des Tabacs de Tonneins est construite en 1721, en même temps que celles du Havre, Dieppe, Nancy, ou encore Paris. Le choix de Tonneins se justifie par la proximité de la Garonne. En 1811, le lieu devient la Manufacture Impériale des Tabacs

En 1862, pour donner un nouveau souffle à la manufacture, la construction de nouveaux bâtiments est envisagée. La ville de Tonneins cède alors au propriétaire un terrain situé près des lignes de chemin de fer. Le chantier de construction de la manufacture débute en 1866.

En 1872, les ateliers sont transférés dans les nouveaux locaux.

Quatre corps de bâtiments encadrent une cour carrée dans laquelle s'élèvent divers bâtiments. Les façades, au style très sobre, sont divisées en travées régulières et s'élèvent sur quatre niveaux. Les intérieurs sont complètement dégagés grâce à l'utilisation de colonnes de fonte. La manufacture est agrandie à deux reprises, dans les années 1910 et 1950, avec la construction de quatre bâtiments dans le prolongement de l'édifice du XIXe siècle, dans le même style architectural. Ils se dressent autour d'une seconde cour qui englobe le bâtiment administratif.

L'activité de la manufacture s'essoufflant considérablement, celle-ci est fermée en 1998, entraînant la suppression de 282 emplois directs, ainsi que de 51 emplois supplémentaires avec la fermeture du centre de distribution.

Il ne reste aujourd'hui qu'une partie de la Manufacture, une portion ayant été achetée par la Ville et transformée directement en un musée consacré à la batellerie, inscrit au titre des monuments historiques depuis 2001.

La parte restante, inoccupée, est propriété de l'industriel américain Imperial Tobacco.

La commune, compte tenu de la dynamique commerciale de son centre-ville, envisage de réhabiliter cette friche en plein cœur de ville, mais elle souhaite définir au préalable un projet d'aménagement du site global et cohérent.

L'objectif de reconversion de cette friche, et l'acquisition ne pourront se faire qu'après une phase d'analyse des faisabilités techniques et financières.

En ce sens, l'EPF sur demande de la Collectivité, et après validation du cahier des charges de l'étude, lancera une analyse du potentiel de reconversion qui devra prendre en compte :

- la volonté de la commune et ses objectifs
- le potentiel de reconversion (analyse structurelles des bâtiments)
- le marché immobilier et commercial
- la potentielle pollution

Les objectifs de l'étude de préfaisabilité sont multiples :

- faire émerger les idées et le potentiel du site
- définir et valider un plan potentiel d'aménagement et une programmation
- rechercher des pistes de sorties économiquement viables, réalistes et non pas uniquement basées sur un investissement public
- réunir l'ensemble des partenaires potentiels du projet de reconversion
- Déterminer le bilan financier de la reconversion

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100 000 € HT).

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

d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

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

L'objectif est de la présente convention est de rassembler des éléments d'aide à la décision pour les deux Collectivités impliquées dans le Projet.

Spécifiquement et de manière exceptionnelle, si la Mairie et l'Agglomération valident le principe d'une intervention sur ce site, l'EPF déstockera une partie des études à chaque étape d'engagement (plan de valorisation foncière, études de diagnostic dépollution, démolition, désamiantage), spécifiquement conduites dans la perspective de bien analyser les risques liés à une acquisition, et en vue de cette acquisition.

Ceci en vue de déterminer le potentiel de reconversion du site ; en ce sens, elles permettront de définir une méthodologie applicable à l'ensemble des sites comparables en région Nouvelle Aquitaine. Le déstockage des études se fera sur décision du Directeur Général, en application des procédures internes.

Par ailleurs, et de manière là aussi exceptionnelle avant l'acquisition, l'EPF proposera tous les moyens de valorisation possibles à la Collectivité, afin que l'immeuble ne reste pas vide.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 8 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 Commune de Tonneins
représentée par son Maire,

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

Dante RINAUDO

Philippe GRALL

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Daniel BENQUET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre VGA

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. - LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-021

CA-2018-10 - Avenant n° 2 à la convention projet n° CP
79-14-035 relative à la maîtrise foncière des emprises
foncières nécessaires à la requalification du bourg ancien
entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF
de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- *elo*

Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-14-035 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg ancien entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Vu la convention projet n° CP 79-14-035, signée le 19 janvier 2015 entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu l'avenant n° 1 à la convention projet signé le 19 juin 2015 entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 2 à la convention projet entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet, *Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 79-14-035 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg ancien entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 2 concerne la convention projet n° CP 79-14-035 entre la Commune de La Mothe-Saint-Héray (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 19 janvier 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : centre-bourg
- Signature initiale** : 19 janvier 2015
- Durée** : 19 juin 2018
- Montant maximal** : 300 000,00 €

Dans le cadre de la requalification de son centre-bourg, la Commune de La Mothe-Saint-Héray a signé le 19 janvier 2015 une convention projet visant la reconquête des logements vacants ou dégradés en renforçant également l'attractivité commerciale du centre-bourg et plus particulièrement autour de la place centrale, des rues du Maréchal Joffre et du Maréchal Foch.

Cette convention a été modifiée par un avenant en date du 19 juin 2015 portant sur la modification d'un périmètre de réalisation (projet 2).

L'EPF a procédé à l'acquisition de deux biens, l'un en octobre 2016 et l'autre en mars 2017, situés rue du Maréchal Joffre dans le cadre du projet 1 de la convention. Ce projet consiste, sur ces deux biens, à créer une surface commerciale de 160 m² de type supérette en rez-de-chaussée, dont l'ouverture est prévue à l'été 2018, ainsi que 5 logements aux étages (4 T3 et un 1 T1). Ces immeubles ont été cédés à la Commune le 30 novembre 2017 afin que celle-ci puisse faire réaliser les travaux de réhabilitation pour ce projet. L'EPF ne porte donc actuellement plus de foncier.

La Commune souhaite également maîtriser le bien situé 20 rue du Maréchal Joffre qui fait l'objet d'un arrêté de péril depuis 2014, pour y recréer du commerce en rez-de-chaussée et du logement aux étages. Ce bien est ajouté en périmètre de réalisation de la convention.

Description de l'avenant :

-**Objet de l'avenant** : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, modification du périmètre de réalisation et modification de la durée de la convention

-**Montant** : inchangé

-**Durée** : prorogation au 30 septembre 2020

-Périmètres : annulation des projets n° 2 et 3 car des personnes privées ont acquis les immeubles concernés pour réaliser des projets correspondant aux attentes de la Commune. Le projet n° 1 est limité aux biens acquis par l'EPF et cédés à la Commune dans le cadre de la réalisation de son projet. Un bien est ajouté en périmètre de réalisation (projet 2).

Le paragraphe est ajouté à l'article 2.2 de la convention initiale afin d'ajouter un bien en périmètre de réalisation :

- **Projet 2 : Réhabilitation d'une propriété vacante et dégradée en centre-bourg**

Site : Situé 20 rue du Maréchal Joffre, cadastré AC 116 d'une superficie de 132 m², cet immeuble vacant et dégradé correspond à un ancien commerce en rez-de-chaussée. Il fait l'objet d'un arrêté de péril depuis 2014.

Projet : La Commune souhaite maîtriser ce foncier pour y recréer du commerce en rez-de-chaussée et du logement aux étages, ce qui participera à la redynamisation du centre-bourg et plus particulièrement de cette rue commerçante.



**AVENANT N° 2 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-14-035
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DES EMPRISES FONCIERES NECESSAIRES A LA
REQUALIFICATION DU BOURG ANCIEN**

ENTRE

LA COMMUNE DE LA MOTHE-SAINT-HERAY (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Mothe-Saint-Héray, dont le siège est situé 2 place Clémenceau - 79800 LA MOTHE-SAINT-HERAY, représentée par son Maire, **Monsieur Alain DELAGE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du

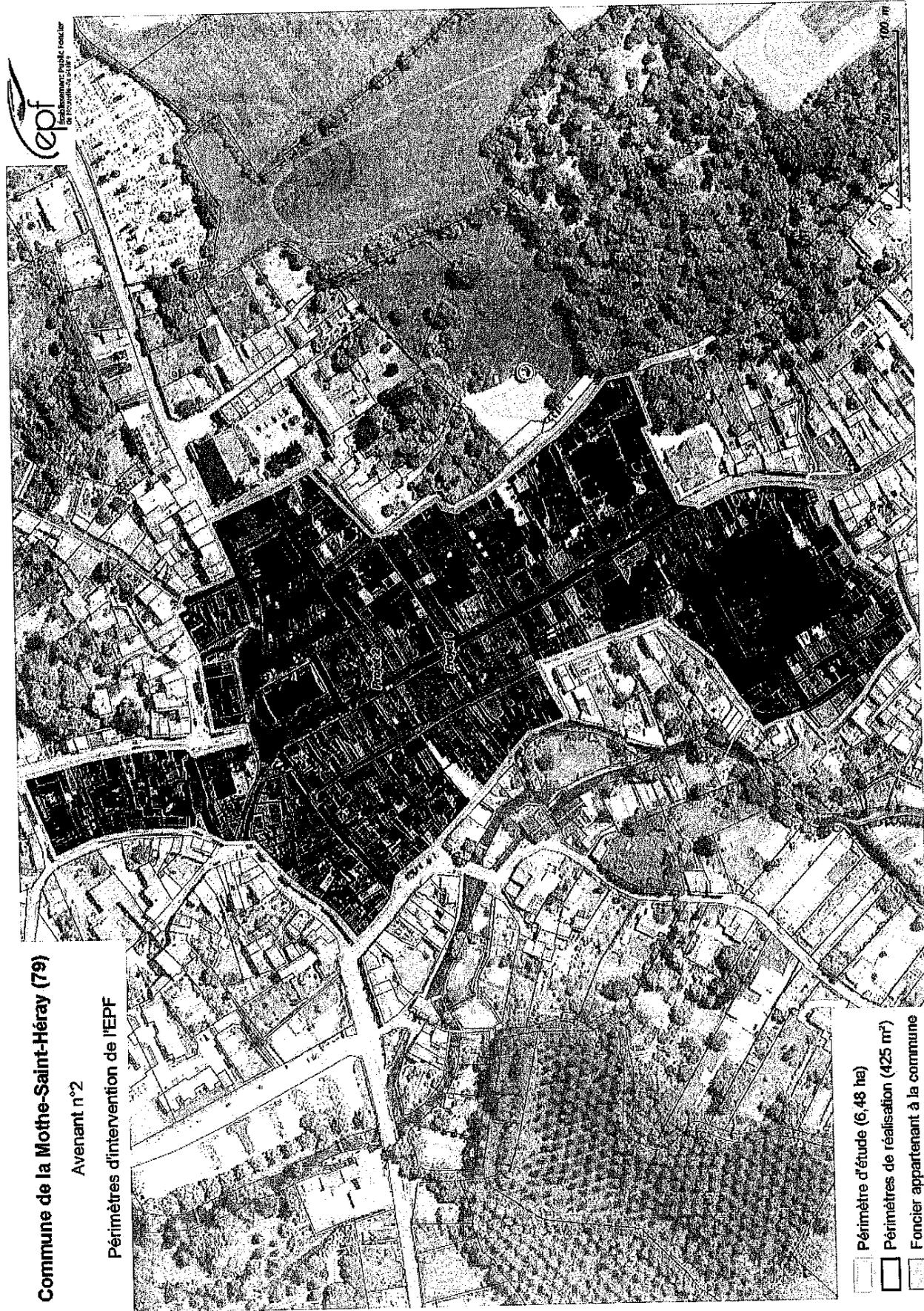
Ci-après dénommée « **la Collectivité** »,

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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Philippe GRALL**, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018- du 7 mars 2018,

Ci-après dénommé « **l'EPF NA** » ;

d'autre part.



Avenant n°2 à la Convention projet n° CP 79-14-035

PRÉAMBULE

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

Dans le cadre de la requalification de son centre-bourg, la Commune de La Mothe-Saint-Héray a signé le 19 janvier 2015 une convention projet visant la reconquête des logements vacants ou dégradés en renforçant également l'attractivité commerciale du centre-bourg et plus particulièrement autour de la place centrale, des rues du Maréchal Joffre et du Maréchal Foch.

Cette convention a été modifiée par un avenant en date du 19 juin 2015 portant sur la modification d'un périmètre de réalisation (projet 2).

L'EPF a procédé à l'acquisition de deux biens, l'un en octobre 2016 et l'autre en mars 2017, situés rue du Maréchal Joffre dans le cadre du projet 1 de la convention. Ce projet consiste, sur ces deux biens, à créer une surface commerciale de 160 m² de type supérette en rez-de-chaussée, dont l'ouverture est prévue à l'été 2018, ainsi que 5 logements aux étages (4 T3 et un 1 T1). Ces immeubles ont été cédés à la Commune le 30 novembre 2017 afin que celle-ci puisse faire réaliser les travaux de réhabilitation pour ce projet. L'EPF ne porte donc actuellement plus de foncier.

La Commune souhaite également maîtriser le bien situé 20 rue du Maréchal Joffre qui fait l'objet d'un arrêté de péril depuis 2014, pour y recréer du commerce en rez-de-chaussée et du logement aux étages. Ce bien est ajouté en périmètre de réalisation de la convention.

Cet avenant a pour objet de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession. Il a également pour objet de modifier le périmètre de réalisation afin de supprimer le projet n° 2 et 3 car des personnes privées ont acquis ces immeubles pour réaliser des projets correspondant aux attentes de la Commune. Le projet n° 1 est limité aux biens acquis par l'EPF et cédés à la Commune dans le cadre de la réalisation de son projet. De plus, la convention étant échue au 19 juin 2018, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention au 30 septembre 2020 le temps de pouvoir négocier l'acquisition du bien situé 20 rue du Maréchal Joffre ajouté en périmètre de réalisation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, 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 ;

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP 79-14-035

- 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, 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 EPIC qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (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 du partenariat, 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. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de

L'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 7 avec le numéro 7.1.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} 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.

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP 79-14-035

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 1^{er} 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 2. – Modification du périmètre de réalisation

Cet article vient modifier l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention initiale en annulant les projets n° 2 et 3 car des personnes privées ont acquis ces immeubles pour réaliser des projets correspondant aux attentes de la Commune. Le projet n° 1 est limité aux biens acquis par l'EPF et cédés à la Commune dans le cadre de la réalisation de son projet. Un bien est ajouté en périmètre de réalisation (projet 2).

Le paragraphe est ajouté à l'article 2.2 de la convention initiale afin d'ajouter un bien en périmètre de réalisation :

- **Projet 2 : Réhabilitation d'une propriété vacante et dégradée en centre-bourg**

Site : Situé 20 rue du Maréchal Joffre, cadastré AC 116 d'une superficie de 132 m², cet immeuble vacant et dégradé correspond à un ancien commerce en rez-de-chaussée. Il fait l'objet d'un arrêté de péril depuis 2014.
Projet : La Commune souhaite maîtriser ce foncier pour y recréer du commerce en rez-de-chaussée et du logement aux étages, ce qui participera à la redynamisation du centre-bourg et plus particulièrement de cette rue commerçante.

ARTICLE 3. — Modification de la durée de la convention

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 4.1 - DURÉE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 30 septembre 2020, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF;

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP 79-14-035

- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La Commune de La Mothe-Saint-Héray
représentée par son Maire,

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

Alain DELAGE

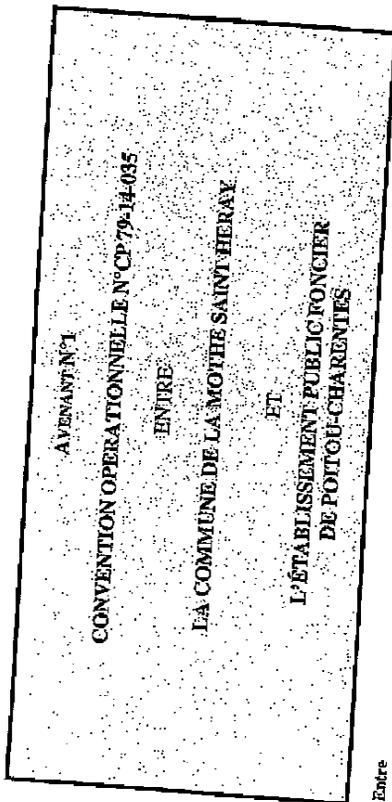
Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-14-035

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention

Avenant n°2 à la Convention projet n° CP 79-14-035



Entre
La Commune de La Mothe Saint-Héray, dont le siège est — 2, place Clémenceau — 79800 LA MOTHE SAINT-HERAY — représentée par son Maire, Monsieur Alain DELAGE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

et
L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à — 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2015-09 en date du 10 mars 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 ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de La Mothe Saint-Héray a sollicité l'engagement du partenaire foncier avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique économique, à l'acquisition des biens dédités à la réalisation de logements, au développement de réalisations dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Au vu des opportunités foncières identifiées sur le périmètre d'études et de la capacité de l'EPF à intervenir sur les sites à enjeux, en plus du périmètre d'intervention déjà défini, la commune a sollicité un permis de modifier son périmètre d'études en périmètre de veille. Cette modification permettra à l'EPF d'entrer en phase opérationnelle dès à présent.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure un périmètre de veille au sein de la convention initiale.

ARTICLE 1. - Modification du périmètre de réalisation

Cet article vient modifier l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention initiale en ajoutant et remplaçant le projet n° 2

Le paragraphe suivant est ajouté :

- **Projet 2 :** « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements étudiants et T2 » (Priorité 2)
- Le projet : Cet ensemble immobilier de 120 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (68 rue Mal Stoffe). Le projet permettra la requalification du bâti et la réalisation de deux studios et d'un logement T2. Cette opération sera programmée avant 2016.*

Et est remplacé par le paragraphe qui suit :

- **Projet 2 :** « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements et commerce en rdc (Priorité 2)
- Le projet : Cet ensemble immobilier de 127 m² sur 2 étages, est un ancien Bar-restaurant en rez de chaussé avec un logement en étages, situé au 4, rue de Mitage. Le projet permettra la réhabilitation de cet immeuble afin d'installer un nouveau commerçant avec le logement correspondant.*

Fait à La Mothe-Hérault le 10 Juin 2015 en 3 exemplaires originaux

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes représenté par son Directeur Général.

La Ville de La Mothe Saint Héray représentée par son Maire,

[Signature]

Alain DELAGE



[Signature]
Philippe GRALL
Directeur Général

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n°201559 en date du 1 Juin 2015

Annexe n°1: Convention opérationnelle initiale Nouveau périmètre

Avenant n° 1 Convention projet - La Mothe Saint Héray CP 79-14-035



Philippe GRALL
Directeur général

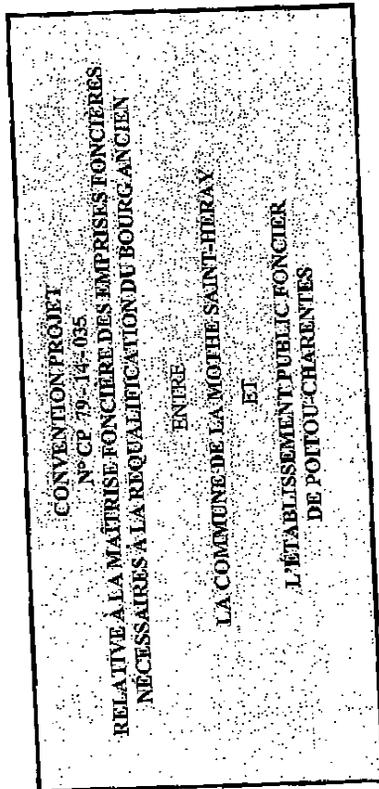
26

Commune de La Mothe-Saint-Héray
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (1 060 m²)
□ Périmètre d'études (6,6 ha)

Philippe GRALL
Directeur général



Entre La Commune de La Mothe Saint-Héray, dont le siège est — 2, place Clarenceau — 79800 LA MOTHE SAINT-HERAY — représentée par son Maire, Monsieur Alain DELAGE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2014, Ci-après dénommée « la Commune » ;

et L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à — Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex — représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration, n° 2014-084 en date du 9 décembre 2014, Ci-après dénommé « EPF » ;

PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la reconstruction de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la Commune de La Mothe Saint-Héray a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédités à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurels d'intérêt général, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettraient d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Commune de La Mothe Saint-Héray

Située au sud-est du département des Deux-Sèvres, la commune de La Mothe Saint-Héray se situe dans les troisèmes couronnes des bassins de vie que sont Niort, Saint-Maixent-Féole et Melle.

L'activité économique qui est encore pour partie liée aux transformations agroalimentaires (coopérative céréalière, fromagerie Poitou-Chèvre) est renforcée dans une fondation de pôle intermédiaire du milieu rural. Ces fonctions de pôle intermédiaire se traduisent par la présence d'artisans, de services, notamment médicaux et publics et de commerces dont certains se sont récemment renouvelés.

L'une des grandes richesses de la commune provient du site dans lequel elle s'est développée et de son patrimoine. Une AVAP, en cours d'élaboration, inventorie et précise la nature de ce patrimoine (bâtements et sites), afin d'identifier les différentes modalités de protections possibles, compatibles avec les autres enjeux.

Au sein de la Communauté de Communes du Mellois qui regroupe 25 communes et 18 666 habitants répartis sur l'ensemble du territoire, la Commune, après avoir compté plus de 2 000 habitants en 1968 a vu sa population se stabiliser autour de 1 800 habitants depuis 2000.

Ainsi, en 2010, le taux de logements vacants s'élevait à 9,6 % soit environ 84 logements dont un nombre significatif de logements dégradés (30).

En outre peu de logements types studio ou T2 destinés aux jeunes célibataires ou aux jeunes couples sans enfant sont disponibles sur la commune.

Par ailleurs, malgré l'ouverture de trois nouveaux commerces au cours de l'année 2014, la Commune compte toujours dans son centre bourg plusieurs commerces vacants.

Ce constat amène à définir un enjeu prioritaire principal : renouvellement urbain sur le secteur stratégique du centre bourg en concentrant les efforts sur quelques biens emblématiques et mobiliser également des opérateurs.

Projet de la Commune :

La Commune souhaite accompagner cet effort de reconquête des logements vacants ou dégradés en renforçant également l'attractivité commerciale du centre bourg et plus particulièrement autour de la place centrale, des rues du Marché Joffre et du Marché Foch.

Elle souhaite notamment réhabiliter :

- un ensemble immobilier vacant d'au moins 620 m² situé au cœur du centre bourg dans le rue du Marché Joffre : commerces en rez de chaussée dont l'épicerie de la coopérative et logements aux étages
- un ensemble immobilier dégradé de 120 m² situé 60 rue Mal Joffre : réalisation de deux studios et d'un logement T2
- un ensemble immobilier vacant de 201 m² (au sol) situé 9 rue Mal Joffre : réalisation d'un local commercial au rez de chaussée et de plusieurs logements dans les étages.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes communes, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens baïs ou non baïs 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 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPP), 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 développement 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 maîtrise foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les communes 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'auditorisation 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 intervient en appui des communes 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 communes et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la Commune de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des communes, 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 communes.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

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.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de déshérence, 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
- ◆ Encassement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Commune percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Commune s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la Commune pilotera un référentiel foncier, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au centre ancien (carte en annexe n°1).

La Commune s'engage sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Commune.

Ces études ont pour objet :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire en terme de logements, de services à la population et de commerces,
 - dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.
- Conformément au PPF, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.
- Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'assistance des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.

Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.

Les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF. Ce qui, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la Commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPF.

La Commune possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés : Plan local d'urbanisme
- Diagnostic AVAP

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

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

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la Commune a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, touchant les conditions particulières. L'EPF a soit vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la Commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la Commune, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est le revente à un opérateur après appel à concurrence. La Commune s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet définitif n'est pas mené à terme.
- Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).
- Des clauses coercitives, pénales ou résolutives selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Au vu des réflexions déjà engagées par la Commune, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier. La Commune a notamment déjà identifié des sites potentiellement numérotés sur lesquels des opérations de constructions de logements ou de renouvellement urbain, notamment commercial pourraient être envisagées. Cependant afin de sécuriser les futures cessions, des

études de besoins et des études préliminaires devront être réalisées. Les sites retenus sont situés sur la rue du Maréchal Joffre (annexe n°1) :

- Projet 1 : « Réhabilitation commerces et logement à l'étage » (Prorogé 1)
Le projet : cet ensemble immobilier de 620 m² est situé au cœur du centre bourg dans la rue du Maréchal Joffre. Plusieurs immeubles à vocation commerciale sont vacants et dégradés (du 20 rue Mal Joffre au 26). La Commune envisage une acquisition et la réalisation d'un programme d'installation de commerces et aux étages plusieurs logements possibles.
La société Coop Atlantique de Saintes est intéressée par les emplacements commerciaux des 24 et 26 rue du Maréchal Joffre pour, dans une première phase, déplacer son magasin actuel au n° 24 puis dans une seconde phase ouvrir un rayon boucherie au n° 26. La réhabilitation d'un logement sera menée en parallèle à l'opération commerciale.
Une première tranche, correspondant au transfert du magasin de la Coop, serait programmée début 2015 pour une livraison fin 2015/début 2016.
- Projet 2 : « Réhabilitation immeuble en vue de créer logements studio et T2 » (Prorogé 2)
Le projet : Cet ensemble immobilier de 120 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (60 rue Mal Joffre). Le projet permettra la requalification du bâti et la réalisation de deux studios et d'un logement T2
Cette opération serait programmée courant 2016.
- Projet 3 : « Réhabilitation Immeuble Coop » (Prorogé 3)
Le projet : Cet ensemble immobilier de 201 m² (au sol) est situé dans l'une des principales rues du centre ancien, (9 rue Mal Joffre)
La réhabilitation de cet immeuble permettrait d'offrir un local commercial et plusieurs logements dans les étages.

Les désignations cadastrales, Les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).
Sur ces périmètres, la Commune déléguera à l'EPF son droit de présomption urbain.

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).
La Commune s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la 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 de portage et des études.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1. – Durée de la convention

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens appropriés, 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 écheue au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignants jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article L2.3 pour le paiement des dédommagements prévus à cet article.

4.2. – Evolution de la convention

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'achèvement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de présomption déléguera au cas par cas le droit de présomption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la Commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

4.3. – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage annuel à minima regroupant, l'EPF, signataire de la convention cadre, la Commune et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire et le Directeur Général de l'EPF.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la Commune ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF ;

À l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la présente convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de quinze jours ouvrés.

4.4 - Bilan annuel de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera révisée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution annuel permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

4.5 - Transmission d'informations

La Commune transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

L'EPF entendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'il s'acquiert.

CHAPITRE 2 - LES ETUDES (REFERENTIEL FONCIER)

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la Commune.

ARTICLE 5. - L'ÉTUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en terme de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerces, artisanat, activités médicales, sportives ...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (Documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

ARTICLE 6. - L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Commune, permettra d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creusés, Cœur d'îlot, parcelles déusifables, fond de jardin
-

À la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

ARTICLE 7. - LES ÉTUDES PRÉALABLES À L'OPÉRATION

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;
- limiter le risque financier de l'opération.
- affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (fidés de réhabilitation, plan de composition, programme)

- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la Commune.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

CHAPITRE 3 - INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8 - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de partage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'un appel à projet.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Commune les attestations nominées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feront apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Commune conviendront de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Commune précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostic techniques, sondages, constat d'infiltrer...) peuvent être nécessaires.

La Commune s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 2, dès lors que ce rélogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9 - LES MODALITÉS D'ACQUISITIONS

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France-Domaine. En particulier, la Commune ne devra pas communiquer l'avis de France-Domaine aux propriétaires.

Sur les (s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par subrogation à la Commune sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Commune s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Commune à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Commune s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Commune transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF ; décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Commune constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10 - LA GESTION ET LA MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

À compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la Commune sans disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Commune, les biens sont remis en l'état à la Commune qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant ; travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFF. La Commune visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPFF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente. L'EPFF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revenu.

10.1.1.a. - Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF assume directement la gestion des biens occupés. L'EPFF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cession des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPFF se charge de la libération des biens. L'EPFF appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFF notera tout en ce qui concerne, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Commune.

En particulier, la Commune et l'EPFF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération. Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Commune. Elles seront prises en charge par l'EPFF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.1.b. Mises en locations

L'EPFF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les Communes locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L.221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, l'EPFF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPFF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il excusera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revenus, sauf à retenir 5% de leur montant et frais de gestion.

10.1.1.c. - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Élaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propriété ;

10.1.d. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPFF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPFF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitera le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Commune. Dans ce cas, la Commune assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPFF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPFF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPFF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective d'une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutissant pas. À ce titre, l'EPFF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. - Assurances

L'EPFF s'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Commune ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Commune, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPFF ou dans le cadre d'une mise à disposition la Commune assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Commune d'informer l'EPFF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Commune pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. - Démolition, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPFF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver les bâtiments. La Commune prendra donc, avant l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics, sondage, constat d'insister...) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFF pourra réaliser, à la demande de la Commune, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysage, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPFF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètres, moines, ingénieurs d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés et dans le respect du règlement interne de la commune publique de l'EPFF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des Communes.

La Commune sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. L'EPFF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assurera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la Commune souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPFF pour son compte, elle devra contacter l'EPFF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. - LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPFF en fin de portage à la Commune ou à l'opérateur qu'elle a désigné, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPFF. A cette fin, l'EPFF ou la Commune assureront le lancement en partenariat avec la Commune des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la Commune à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Si, de sa propre initiative, la Commune ou l'opérateur désigné ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens vendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle ou il sera immédiatement redevable envers l'EPFF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la mutation foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 12. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1. - Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPFF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus par dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou descessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subordonnera à l'EPFF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ex, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Commune, seront établies conjointement par l'EPFF et par la Commune sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle approuvé par la Commune.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

- ♦ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ♦ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentées ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ♦ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat ...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ♦ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
 - ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - ♦ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - ♦ les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - ♦ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur ...
 - ♦ la contribution aux frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - ♦ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la vente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances...
 - ♦ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retracer l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Commune bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'ajustement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du prix d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de classification urbaine significative (flux extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés lorsque tous les habitants déclarant les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les communes de moins de 3 500 habitants déclarant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou un cœur de bourg.

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

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

Dans le cas contraire, la Commune ou l'les opérateurs dédommageront l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

CHAPITRE 4. - LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSIION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des Collectivités territoriales portant établissement des pièces

justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de rachat tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public IBAN n° 1007 1850 0060 0010 0230 177 ouvert au nom de l'EPFF.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Commune renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPFF, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFF pour l'engagement de l'opération.

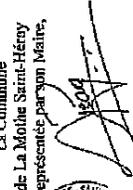
En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPFF aux conditions précisées à l'article 12 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

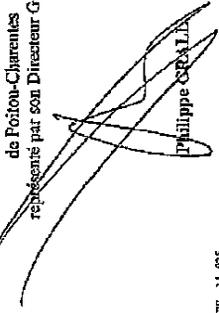
À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

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

Fait à LA MOTHE SAINT-HERAY, le 19 janvier 2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune
de La Mothe-Saint-Héray
représentée par son Maire,



Alain DELAGE

L'Etablissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur-Général,


Philippe CORALLI



Philippe GRALL
Directeur général




Philippe GRALL
 Directeur général

Commune de La Mothe-Saint-Héray
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (1 000 m²)
□ Périmètre d'études (6,6 ha)



~~Philippe GRALL~~
Directeur général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-022

CA-2018-11 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune
d'Eyjeaux (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- *M*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Eyjeaux (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune d'Eyjeaux (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

[Signature]
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 20 MARS 2018

Le Préfet,

[Signature]
Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Eyjeaux (87) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : revitalisation du centre-bourg

La Commune d'Eyjeaux est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de Limoges. La Commune compte en 2014, 1 254 habitants sur un territoire de 24.2 km² soit une densité supérieure à 51 habitants au km². Eyjeaux fait également partie de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants.

L'évolution de la population est en constante progression depuis les années 1970 (avec une hausse marquée au début des années 2000) témoignant de la proximité de la Commune avec la ville centre de la Communauté d'Agglomération, Limoges. Ainsi, entre 2009 et 2014, la Commune gagnait 1% de population par an (dont une hausse de 0.8% due au solde naturel et 0.2% due au solde migratoire). La commune doit cependant faire face au vieillissement relatif d'une partie de sa population avec une hausse de la part des plus de 60 ans de 2% (pour un volume de 36 personnes en plus). Par ailleurs, le solde naturel positif témoigne de la hausse de la part des 0-14 ans qui constituent près d'un quart de la population communale (23.7% en 2013 contre 22.7% en 2009 pour un volume total de 297 personnes). Il s'agit donc pour la Commune de pérenniser et de renforcer les dynamiques démographiques positives à l'œuvre sur le territoire.

Le parc de logements recensé en 2014 est composé de 553 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 88.4% tandis que celle des résidences secondaires est de 5.6%. Le taux de vacance est lui de 6% contre 4.5% en 2009 soit un gain de 10 logements vacants sur la période pour un total de 33 logements vacants. Cette faible vacance traduit ainsi l'attractivité de la Commune sur le marché immobilier.

La Commune dispose d'un groupe scolaire comprenant une école maternelle et élémentaire et de quelques commerces de proximité. En effet, la commune est caractérisée par des services qui sont affectés par la proximité de bourgs plus importants (Boisseuil ou Feytiat), mais surtout par l'importante zone commerciale de Limoges Boisseuil. Il convient donc de permettre à la population communale de disposer de services et de commerces de proximité au sein du centre-bourg.

La Commune d'Eyjeaux souhaite pérenniser les dynamiques initiées par les différents investissements réalisés par la collectivité ces dernières années (installation de commerces, mise en place d'un distributeur de pain, installation d'aires de jeux pour les enfants...). A ce titre, la Commune ambitionne de mener un programme de revitalisation de son cœur de bourg en lien avec le futur réaménagement de la place de la Mairie. En parallèle, les travaux amorcés au sein de l'école pour permettre d'accueillir un nombre plus important d'élèves nécessitent de pouvoir continuer certaines activités scolaires. De fait, la Commune a identifié un site vacant en centre-bourg à proximité immédiate de la place de la Mairie et de l'Ecole pouvant faire l'objet d'une opération de reconversion.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

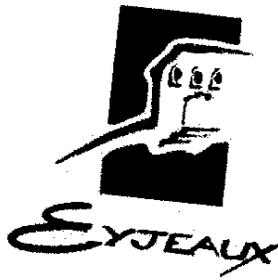
Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la carte.

- **Projet 1 : Opération de reconversion d'un bien vacant en centre-bourg**

Site : Bien vacant à proximité du centre-bourg, parcelle AB 40

Projet : Cette propriété constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Une réflexion est d'ores et déjà engagée par la collectivité quant au contenu de la future opération : la collectivité envisage une opération permettant dans un premier temps d'accueillir des élèves de l'école pendant les travaux de cette dernière. Par la suite, le bâtiment s'intégrera pleinement à l'îlot réhabilité faisant face à la Mairie.



CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE D'EYJEAUX (87)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune d'Eyjeaux, dont le siège est situé 7 place de l'Eglise, Le Bourg, 87220 Eyjeaux, représentée par son maire, **Monsieur Jacques ROUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal 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 Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2018-..... en date du 7 mars 2018,
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'une part,

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions, la ville a souhaité engager un partenariat avec l'EPF. Ce partenariat permettra de conduire sur le court, moyen et long terme une politique foncière visant à acquérir des biens dédiés à la réalisation de logements, au développement économique, à la construction d'équipements structurants d'intérêt général, et, à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettent d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire.

La Commune d'Eyjeaux

La Commune d'Eyjeaux est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de Limoges. La Commune compte en 2014, 1 254 habitants sur un territoire de 24.2 km² soit une densité supérieure à 51 habitants au km². Eyjeaux fait également partie de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants.

L'évolution de la population est en constante progression depuis les années 1970 (avec une hausse marquée au début des années 2000) témoignant de la proximité de la Commune avec la ville centre de la Communauté d'Agglomération, Limoges. Ainsi, entre 2009 et 2014, la Commune gagnait 1% de population par an (dont une hausse de 0.8% due au solde naturel et 0.2% due au solde migratoire). La Commune doit cependant faire face au vieillissement relatif d'une partie de sa population avec une hausse de la part des plus de 60 ans de 2% (pour un volume de 36 personnes en plus). Par ailleurs, le solde naturel positif témoigne de la hausse de la part des 0-14 ans qui constituent près d'un quart de la population communale (23.7% en 2013 contre 22.7% en 2009 pour un volume total de 297 personnes). Il s'agit donc pour la Commune de pérenniser et de renforcer les dynamiques démographiques positives à l'œuvre sur le territoire.

Le parc de logements recensé en 2014 est composé de 553 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 88.4% tandis que celle des résidences secondaires est de 5.6%. Le taux de vacance est lui de 6% contre 4.5% en 2009 soit un gain de 10 logements vacants sur la période pour un total de 33 logements vacants. Cette faible vacance traduit ainsi l'attractivité de la Commune sur le marché immobilier.

La Commune dispose d'un groupe scolaire comprenant une école maternelle et élémentaire et de quelques commerces de proximité. En effet, la commune est caractérisée par des services qui sont affectés par la proximité de bourgs plus importants (Boisseuil ou Feytiat) mais surtout par l'importante zone commerciale de Limoges Boisseuil. Il convient donc de permettre à la population communale de disposer de services et de commerces de proximité au sein du centre-bourg.

Le Projet de la Commune :

La Commune d'Eyjeaux souhaite pérenniser les dynamiques initiées par les différents investissements réalisés par la collectivité ces dernières années (installation de commerces, mise en place d'un distributeur de pain, installation d'aires de jeux pour les enfants...). A ce titre, la Commune ambitionne

de mener un programme de revitalisation de son cœur de bourg en lien avec le futur réaménagement de la place de la Mairie. En parallèle, les travaux amorcés au sein de l'école pour permettre d'accueillir un nombre plus important d'élèves nécessitent de pouvoir continuer certaines activités scolaires. De fait, la Commune a identifié un site vacant en centre-bourg à proximité immédiate de la place de la Mairie et de l'École pouvant faire l'objet d'une opération de reconversion.

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 de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des

- services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

L'EPF, par la présente convention, accompagnera 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 vente 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 s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Aucun périmètre d'études n'est prévu 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.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond à l'îlot face à la mairie (carte en page 2).

La commune d'Eyjeaux dispose d'un centre-bourg organisé autour de la place de la Mairie qui va bientôt faire l'objet d'un réaménagement visant à privilégier les modes de déplacements doux. A proximité se trouvent les quelques commerces de la Commune, ainsi qu'un îlot présentant un important potentiel de réhabilitation de propriétés vacantes et en friches avec des vastes espaces à l'arrière des habitations pouvant notamment accueillir des jardins et du stationnement.

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 sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond à un bien vacant en centre-bourg (carte en page 2).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Opération de reconversion d'un bien vacant en centre-bourg**
Site : Bien vacant à proximité du centre-bourg, parcelle AB 40

Projet : Cette propriété constitue une opportunité intéressante pour la collectivité dans le cadre d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Une réflexion est d'ores et déjà engagée par la collectivité quant au contenu de la future opération : la collectivité envisage une opération permettant dans un premier temps d'accueillir des élèves de l'école pendant les travaux de cette dernière. Par la suite, le bâtiment s'intégrera pleinement à l'îlot réhabilité faisant face à la Mairie.

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.

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 € HT (CINQ CENT 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, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune
d'Eyjeaux
représentée par son Maire,

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

Jacques ROUX

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.
Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.
Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} janvier 2018

1

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-026

CA-2018-15 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour le développement de l'offre de logements entre la
Ville de Saint-Jean-d'Ilac (33) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- *15*

Approbation du projet :

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le **20 MARS 2018** Pour le Préfet,
Le Préfet, *L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la Ville de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Logement

Commune limitrophe de la Métropole Bordelaise, Saint Jean d'Illac fait partie de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde. Bénéficiant d'un accès direct par la rocade bordelaise, la commune est surtout irriguée par la RD 106 (Bordeaux-Cap Ferret) et la RD 211 (Martignas-Saucats).

Avant la première guerre mondiale, la commune comptait environ 800 habitants. Puis, sous l'influence du desserrement de l'agglomération bordelaise et l'ouverture de la rocade, le village a gagné environ 1 000 habitants par période intercensitaire entre 1975 et 2004. Enfin, entre 2004 et 2015, Saint-Jean-d'Illac a encore gagné 1 500 habitants pour atteindre 7 610 (+9,2% entre 2010 et 2015).

Cette croissance accélérée et continue s'est accompagnée d'un fort développement des commerces et services avec aujourd'hui la présence de 3 écoles maternelles et primaires et d'un collège depuis 2008.

La typologie de population de la commune est en train de changer à cause de plusieurs influences. D'une part, les ménages arrivés massivement durant les années 70, 80 et 90, se sont fixés sur la commune et il est noté une hausse de population entre 45 et 75 ans. D'autres part, en raison de la pression exercée sur cette commune prisée, les coûts du foncier ont très fortement augmenté et les ménages actifs les plus jeunes rencontrent des difficultés à se loger en accession. Par sa position stratégique, entre les deux principaux bassins d'emplois du Département, la commune accueille en majorité des ménages de cadres, d'employés et de professions intermédiaires, même si la part des retraités reste élevée.

La commune s'est lancée en septembre 2015 dans un projet de ZAC de centre-ville, dans le cadre du développement de son territoire et de sa politique de renouvellement, et de réinvestissement du centre bourg existant. Le réaménagement du secteur du bourg, d'une superficie de 215 423m² s'inscrit dans une démarche globale de développement durable et vise les objectifs suivants ;

- Réaliser par l'amélioration du tissu urbain existant peu dense et de certaines activités devenues aujourd'hui géographiquement inappropriées, un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, avec des bureaux et des commerces, et s'insérant dans le tissu urbain
- Proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins existants
- Développer l'urbanisation à proximité des transports
- Répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants dans le respect du principe de mixité sociale
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics

La mise en place de cette ZAC s'inscrit dans une volonté communale de confortement et de structuration de l'offre urbaine de commerces et services, et de diversification de l'habitat.

En effet, accompagnée par un groupement d'études, la Collectivité a confirmé les éléments de diagnostic :

- Une majorité de maisons individuelles
- Un marché immobilier inaccessible à la majorité des primo-accédant
- Un manque de logements pour les séniors, jeunes ménages et personnes seules
- Des difficultés de mobilité liées à un engorgement routier du bourg
- La nécessité de faire le lien entre l'urbain et la nature

Le projet porté par la Collectivité s'oriente donc vers un développement de la mixité sociale, une diversification de l'offre de commerce de proximité et une offre complémentaire d'équipements et d'espaces de travail.

Très consciente de la nécessité de travailler à l'échelle de l'ensemble de son territoire, la commune entend aussi maîtriser le développement de l'habitat sur les autres secteurs urbains.

-Montant : 6 000 000 €

-Durée : 6 ans

- Nombre de Logements : 600-700

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux zones en vert sur la carte

La Commune de Saint-Jean-d'Illac subit une pression foncière excessive induisant une forte hausse du prix de sortie des logements et empêchant l'installation de ménages aux revenus moyens et modestes. Tendant naturellement vers la production de maisons individuelles, le marché ne produit que peu de petits logements (maisons ou appartements) et peu de locatifs. La Commune engagée dans un processus de baisse des prix des logements et de diversification de l'offre entend appliquer cette doctrine sur l'ensemble de son territoire communal.

Ainsi, afin de faciliter la réalisation d'opérations pouvant comprendre une part d'appartements, de logements de petites tailles, de locatif et afin d'atteindre ses objectifs de production de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU, la commune entend maîtriser la sortie d'opérations.

- **Projet n°1: parcelles AP n°47 et n°48**

Sur l'ensemble de ces parcelles, l'EPF engagera les négociations sur demande de la commune afin de compléter la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux notamment pour les pompiers, gendarmes et agents communaux. Le projet reste à préciser dans ces dimensions d'aménagement, de montages juridiques financiers et de volumes.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur « ZAC Centre-Ville » en rouge sur la carte

- **Projet : ZAC centre-ville**

Au sein du périmètre de la ZAC identifié, l'EPF devra mener des actions de négociations foncières, d'acquisitions et de portage. La Commune fournira dès lors à l'EPF, l'ensemble des documents et des éléments pouvant lui permettre de mener à bien ses missions. L'EPF agira

sur demande de la commune et fera valider l'ensemble des acquisitions à la commune tel que prévu à la présente convention.

L'objectif étant de maîtriser un ensemble de foncier de manière phasée, afin de lancer dès que possible en fonction des avancées des négociations et acquisitions, les premières tranches de programme.

Les acquisitions devront se réaliser au prix permettant la sortie d'opérations de logements accessibles, sur la base de coûts maîtrisés et répondant aux objectifs déterminés dans le bilan de la ZAC.

Sur le périmètre de la ZAC, il n'est pas prévu que l'EPF intervienne sur les fonciers appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Collectivité.

Le projet en lui-même consiste en une production de 600 à 700 logements sur 10 ou 15 ans au sein d'un programme harmonieux en termes de volume et réparti en 3 secteurs :

- Secteur A (comprenant 4 lots), commerces et services au rez-de-chaussée ; possibilité d'extension des services et bureaux au 1^{er} étage, appartements aux étages supérieurs. Parking à rez-de-chaussée partiel. De 250 à 270 logements prévus
- Secteur B (3 lots) : uniquement du logement avec parking semi enterré (150 à 170 logements)
- Secteur C (5 lots) comprenant en lot C1 des commerces ou services à rez-de-chaussée et éventuellement au 1er étage et un parking enterré. Les autres lots seront composés de logements pour un total de 200 à 250, avec parking semi enterré.

Le scénario « rue » retenu prévoit l'aménagement d'une voie centrale en prévision d'une réduction de la circulation avec aménagement de contre-allées et d'une place en face de la mairie

Une fois les fonciers acquis, l'EPF cédera sur demande de la commune (et sur la base d'une délibération du Conseil Municipal), les fonciers acquis en fonction du projet déterminé par la Collectivité, soit directement à la Commune, soit suite à une consultation d'opérateurs réalisée par cette dernière ou par l'EPF.

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

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



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE
DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Jean-d'Illac, dont le siège est situé –Esplanade Pierre Favre – 120 avenue du Las – BP 10 – 33 127 SAINT JEAN D'ILLAC- représentée par son Maire, **Monsieur Hervé SEYVE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du, Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

et

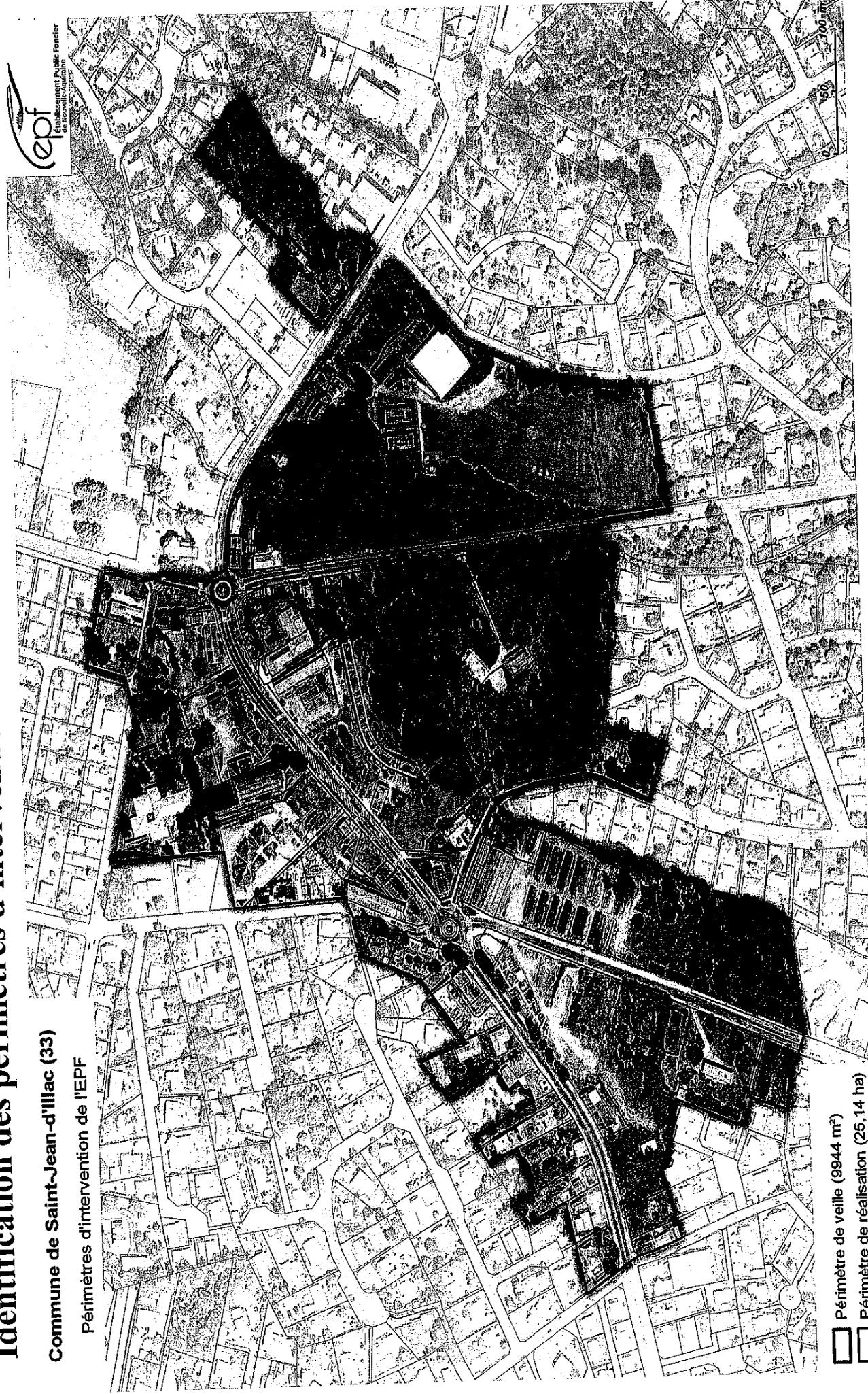
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°..... en date du, ou Bureau Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Jean-d'Illac (33)

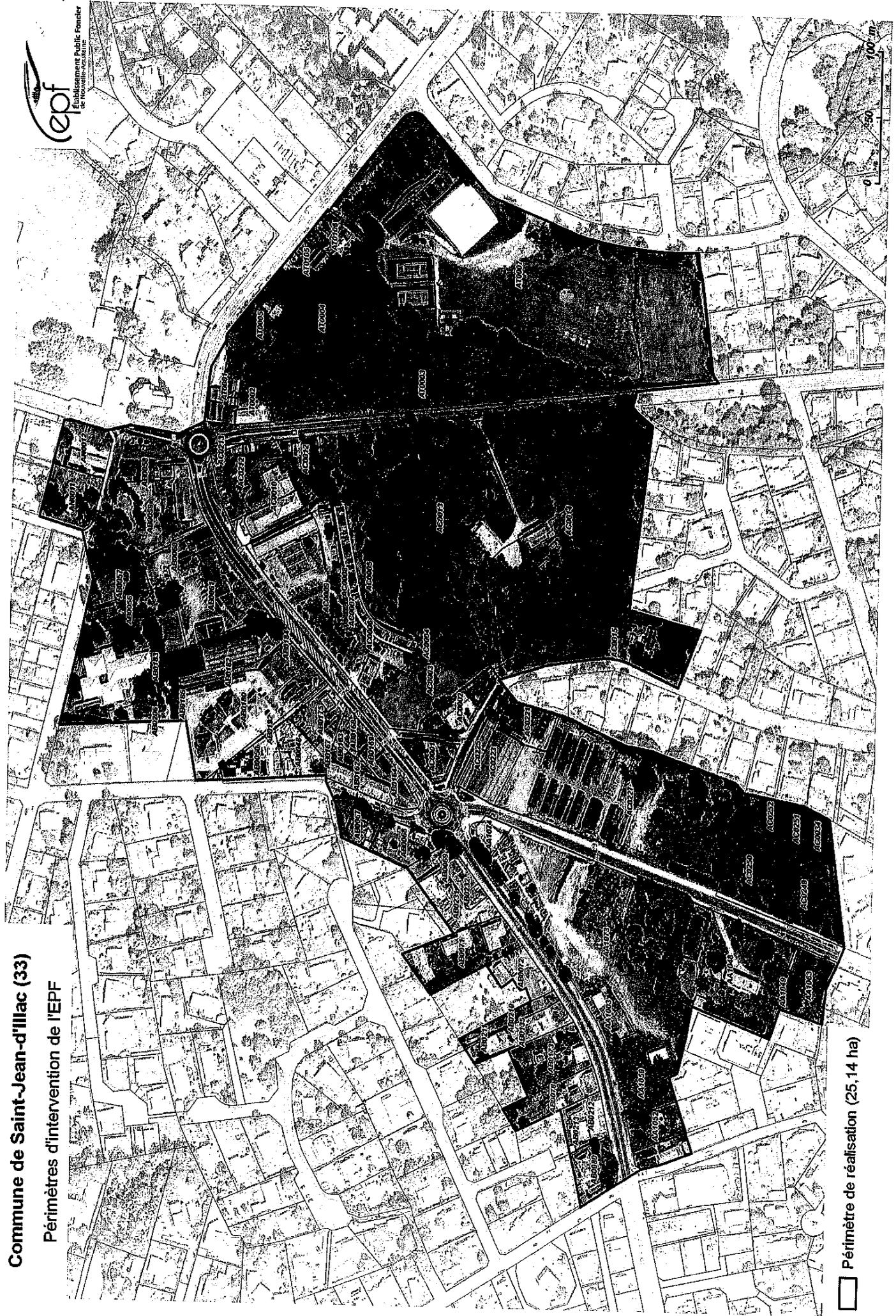
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (9944 m²)

□ Périmètre de réalisation (25,14 ha)

Commune de Saint-Jean-d'Illac (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (25,14 ha)

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Jean-d'Illac

Commune Limitrophe de la Métropole Bordelaise, Saint Jean d'Illac fait partie de la Communautés de Communes Jalle Eau Bourde. Bénéficiant d'un accès direct par la rocade bordelaise, la commune est surtout irriguée par deux axes principaux, la RD 106 (Bordeaux-Cap Ferret) et la RD 211 (Martignas-Saucats), qui se croisent au cœur du bourg.

Avant la première guerre mondiale, la commune comptait environ 800 habitants, mais plus que 684 en 1954. Puis, la croissance est revenue dans les années 1960 et sous l'influence du desserrement de l'agglomération bordelaise et l'ouverture de la rocade, le village a gagné environ 1 000 habitants par période intercensitaire entre 1975 et 2004. Enfin, entre 2004 et 2015, Saint-Jean-d'Illac a encore gagné 1 500 habitants pour atteindre 7 610 (+9,2% entre 2010 et 2015).

Cette croissance accélérée et continue s'est accompagnée d'un fort développement des commerces et services avec aujourd'hui la présence de 3 écoles maternelles et primaires et d'un collège depuis 2008. Au sein d'un secteur géographique très attractif entre le Bassin d'Arcachon et la Métropole, la commune est couverte à 75% par une forêt de pins et offre un cadre verdoyant et préservé très prisé par les actifs girondins.

Au sein de cette très vaste commune, l'urbanisation s'est développée autour du bourg (croisement des deux Routes Départementales, et du hameau du Las pour l'habitat et en limite est pour l'économie avec la présence d'une ZAE d'environ 120 hectares autour de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac.

La typologie de population de la commune est en train de changer à cause de plusieurs influences. D'une part, les ménages arrivés massivement durant les années 70, 80 et 90, se sont fixés sur la commune et il est noté une hausse de population entre 45 et 75 ans. D'autres parts, en raison de la pression exercée sur cette commune prisée, les coûts du foncier ont très fortement augmenté et les ménages actifs les plus jeunes rencontrent des difficultés à se loger en accession. En parallèle, l'ouverture du collège en 2008 a accru l'attractivité pour cette tranche d'âge avec enfants, que l'on retrouve dans la hausse actuelle des 15-29 ans. Par sa position stratégique, entre les deux principaux bassins d'emplois du Département, la commune accueille en majorité des ménages de cadres, d'employés et de professions intermédiaires, même si la part des retraités reste élevée en raison de l'ancienneté de l'urbanisation et de la typologie du bâti.

En effet, avec un parc de logements récents et confortables (91% construits après 1970), principalement constitué de maisons individuelles (85%) de grandes tailles (plus de 5 pièces en moyenne), l'immobilier est adapté à l'accueil de familles, actifs ou jeunes retraités ayant fait construire depuis 30 ans. La taille des ménages reste élevée soulignant le caractère « familial » de la commune avec en moyenne 2,6 personnes par ménages.

Cependant, et comme la plupart des communes au développement récent de la première couronne de la Métropole Bordelaise, le parc de logements reste très monotypé. La domination de la maison individuelle souvent organisée sous forme de lotissements successifs rend peu lisible le tissu urbain et ne permet pas d'accueillir une population diversifiée. Le bourg est ainsi atrophié par rapport aux développements connus par la commune durant ces quarante dernières années. L'étalement de l'habitat ne permet pas de structurer une centralité et au bourg de jouer son rôle. Ainsi, si les ménages d'actifs aisés peuvent encore se loger ou acquérir un foncier et faire bâtir sur le territoire communal, le monopole de la maison individuelle et la quasi absence de diversification des produits rendent difficile l'accueil de jeunes ménages ou de retraités modestes.

En effet, même si des efforts ont été réalisés pour développer un parc de logements de petites tailles et une part de locatif (libre ou social), le nombre d'appartements ne représente que 20% du parc total et le locatif vient juste de dépasser les 25%.

A cette structure de parc de logements s'ajoute depuis 10 à 20 ans, une pression très forte de la part des acteurs privés du logement faisant augmenter fortement les prix du foncier. Au sein de cette spirale de hausse des prix nécessitant la production de toujours plus de logements pour équilibrer les nouvelles opérations, la Commune souhaite permettre une diversification des programmes et une stabilisation des prix.

Le Projet de la Commune :

La Commune s'est lancée en septembre 2015 dans un projet de Zac de centre-ville dans le cadre du développement de son territoire et de sa politique de renouvellement, et de réinvestissement du centre bourg existant. Le réaménagement du secteur du bourg, d'une superficie de 215 423m² s'inscrit dans une démarche globale de développement durable et vise les objectifs suivants ;

- Réaliser par l'amélioration du tissu urbain existant peu dense et de certaines activités devenues aujourd'hui géographiquement inappropriées, un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, accueillant également des bureaux et des commerces et s'insérant dans le tissu urbain
- Proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins existants
- Développer l'urbanisation à proximité des transports
- Répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants dans le respect du principe de mixité sociale
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics

La mise en place de cette ZAC s'inscrit dans une volonté communale de confortement et de structuration de l'offre urbaine de commerces et services, et de diversification de l'habitat.

En effet, accompagnée par un groupement d'études, la Collectivité a confirmé les éléments de diagnostic :

- Une majorité de maisons individuelles
- Un marché immobilier inaccessible à la majorité des primo-accédants
- Un manque de logements pour les séniors, jeunes ménages et personnes seules
- Des difficultés de mobilité liées à un engorgement routier du bourg
- La nécessité de faire le lien entre l'urbain et la nature

Le projet porté par la Collectivité s'oriente donc vers un développement de la mixité sociale, une diversification de l'offre de commerce de proximité et une offre complémentaires d'équipements et d'espaces de travail.

Très consciente de la nécessité de travailler à l'échelle de l'ensemble de son territoire sur la même dynamique, la commune entend aussi maîtriser le développement de l'habitat sur les autres secteurs urbains.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

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.

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

• Projet : Maitrise des prix du foncier et diversification de l'offre de logements

La Commune de Saint-Jean-d'Illac subit une pression foncière excessive induisant une forte hausse du prix de sortie des logements et empêchant l'installation de ménages aux revenus moyens et modestes. Tendanciellement vers la production de maisons individuelles, le marché ne produit que peu de petits logements (maisons ou appartements) et peu de locatifs. La commune, engagée dans sa ZAC de centre-ville dans un processus de baisse des prix des logements et de diversification de l'offre, entend appliquer cette doctrine sur l'ensemble de son territoire communal.

Ainsi, afin de faciliter la réalisation d'opérations pouvant comprendre une part d'appartements, de logements de petites tailles, de locatif et afin d'atteindre ses objectifs de production de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU, la commune entend maîtriser la sortie d'opérations.

Un périmètre de veille foncière est ainsi instauré sur l'ensemble des zones U du PLU de la commune. La commune sollicitera l'EPF pour l'acquisition des fonciers au sein de cette zone en fonction des besoins et des critères de dureté foncière.

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.

• Projet Veille n°1: parcelles AP n°47 et AP n°48

Sur l'ensemble de ces parcelles, l'EPF engagera les négociations sur demande de la commune afin de compléter la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux pour notamment les pompiers, gendarmes et agents communaux. Le projet reste à préciser dans ces dimensions d'aménagement, de montages juridiques financiers et de volumes.

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

Ce périmètre correspond au secteur « ZAC Centre-Ville» (en rouge sur la carte).

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

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

Le périmètre correspond au projet suivant :

• Projet ZAC centre-ville

Au sein du périmètre de la ZAC, identifié et dont les parcelles figurent en annexes de la présente convention, l'EPF devra mener des actions de négociations foncières, d'acquisitions et de portage.

La Commune fournira dès lors à l'EPF, l'ensemble des documents et des éléments pouvant lui permettre de mener à bien ses missions.

L'EPF agira sur demande de la commune et fera valider l'ensemble des acquisitions à la commune tel que prévu à la présente convention.

L'objectif étant de maîtriser un ensemble de foncier de manière phasée afin de lancer dès que possible en fonction des avancées des négociations et acquisitions, les premières tranches de programme.

Les acquisitions devront se réaliser au prix permettant la sortie d'opérations de logements accessibles, sur la base de coûts maîtrisés et répondant aux objectifs déterminés dans le bilan de la ZAC.

Sur le périmètre de la ZAC, il n'est pas prévu que l'EPF intervienne sur les fonciers appartenant aux bailleurs sociaux ou à la Collectivité.

Le projet en lui-même consiste en une production de 600 à 700 logements sur 10 ou 15 ans au sein d'un programme harmonieux en termes de volume et réparti en 3 secteurs :

- Secteur A (comprenant 4 lots), commerces et services au rez-de-chaussée ; possibilité d'extension des services et bureaux au 1^{er} étage, appartements aux étages supérieurs. Parking à rez-de-chaussée partiel. De 250 à 270 logements prévus
- Secteur B (3 lots) : uniquement du logement avec parking semi enterré (150 à 170 logements)
- Secteur C (5 lots) comprenant en lot C1 des commerces ou services à rez-de-chaussée et éventuellement au 1er étage et un parking enterré. Les autres lots seront composés de logements pour un total de 200 à 250) avec parking semi enterré.

Le scénario « rue » retenu prévoit l'aménagement d'une voie centrale en prévision d'une réduction de la circulation avec aménagement de contre-allées et d'une place en face de la mairie

Une fois les fonciers acquis, l'EPF cédera sur demande de la commune (et sur la base d'une délibération du Conseil Municipal), les fonciers acquis en fonction du projet déterminé par la Collectivité, soit directement à la Commune, soit suite à une consultation d'opérateurs réalisée par cette dernière ou par l'EPF.

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 SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (6 000 0000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Jean-d'Ilac
représentée par son Maire,

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

Hervé SEYVE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Liste parcelles de la ZAC

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. – Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-03-20-027

CA-2018-16 - Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Délibération n° CA-2018- 16

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement économique et de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 7 mars 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la Commune de Coutras, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Développement économique et de l'habitat

-Objet : Renouvellement urbain autour de la gare

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant le réaménagement de l'îlot, avec comme objectif la création de «la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi », d'une école de la deuxième chance, de logements sociaux, de locaux commerciaux, de service et à usages divers.

Le site est composé d'un ensemble de terrains bâtis en zone urbaine à proximité immédiate de la gare SNCF de Coutras. En effet tout le Sud-Est du périmètre, de l'autre côté de la rue Paul Quibel, est occupé par une emprise ferroviaire en activité (lignes TER, marchandises et TGV Atlantique). Le Sud-Ouest du site est entouré par plusieurs hangars et a été endommagé il y a quelques années par un incendie. Enfin l'Ouest et le Nord du secteur sont ancrés dans un tissu de faubourg, de part et d'autres de l'impasse Lalande, composé de petites maisons mitoyennes en RDC et de quelques-unes en R+1.

Le quartier de la gare de Coutras est un secteur prioritaire du Contrat de ville 2015-2020 dont la CALI est le pilote stratégique et la Commune le pilote opérationnel. L'enjeu est de redonner une attractivité à ce quartier.

C'est pour réaliser cet objectif que la Commune a délimité ce périmètre d'intervention afin d'y installer «la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi ». Ce lieu regrouperait, sur une surface de 800m², les acteurs de l'emploi, de l'insertion, de la formation professionnelle et de la création d'activités, mais aussi un espace bureaux dédié à l'accueil et l'accompagnement de jeunes entrepreneurs.

Ainsi le site se constitue d'un pôle emploi/insertion/formation avec une permanence de structures spécialisées, et un pôle entrepreneuriat avec également des permanences de structures d'accompagnement à la création d'entreprises, des espaces de co-working mais aussi une pépinière d'entreprises pouvant accueillir une dizaine de créateurs d'activités. Enfin, un pôle ressources serait également présent avec l'organisation d'ateliers collectifs et la création d'un espace informatique et de documentation.

Par ailleurs, le site accueillera une école de la deuxième chance, des locaux commerciaux, de service et à usages divers.

Ce projet prévoit également un volet habitat avec la création de logements sociaux. Compte tenu du déficit en logement sociaux au titre de l'article 53 de la loi SRU, la Ville de Coutras va profiter de ce projet de requalification urbaine pour développer de l'habitat social.

Aussi l'EPF accompagnera la Commune, dans ce projet, mais plus généralement sur l'ensemble du quartier de la gare, dans les études ou les acquisitions pouvant mener à la réalisation et à la création de nouveaux logements sociaux.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : 10

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur "Les Georgetts" (en vert sur la carte).

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet : Restructuration du quartier de la gare**

Périmètre du projet : Il est limité aux parcelles cadastrées section BM n° 882, 886, 897, 729, 896, 830, 831, 832, 833, 724, 727, 380, 381, 810 et 379

Site : Le site d'intervention comprend, une série d'entrepôts mitoyens, de taille, de constructions et d'époques différentes le long de la rue Paul Quibel. En arrière de la façade sur rue on dénombre deux immeubles à vocation d'habitation et un hangar propriété de la commune.

Le premier entrepôt a été divisé en deux parcelles, et abrite sur la parcelle 727 une cave à vin toujours en activité et sur la parcelle 831 une ancienne brocante. Ce bâtiment, d'une hauteur modeste est bien entretenue.

L'entrepôt mitoyen, sur la parcelle 830, appartient au même propriétaire que la parcelle 831, ainsi que les parcelles 832 et 833. Cet ancien dépôt de brocante, peu large, s'étend en profondeur au cœur de l'îlot. La structure de ce dernier est en partie incorporée au bâtiment précédent.

Les bâtiments des parcelles 896 et 886, sont mitoyens, du hangar édifié sur la parcelle 830. Ils prennent la forme de deux garages à la hauteur et aux façades identiques, mais de profondeurs et de propriétaires différents.

La parcelle 882 abrite quant à elle un hangar, appartenant à la commune, très détérioré. La toiture a été en partie détruite par l'incendie cité plus haut. Un étroit passage non bâti sépare le bâtiment des garages précédemment décrits.

Le site possède également un espace ouvert sur la place du 8 mai 1945 qui abrite le parking de la cave à vin (une partie de la parcelle 727) et une station de lavage (parcelle 724). Ces parcelles appartiennent au même propriétaire.

Tout au Nord du périmètre d'intervention, impasse Lalande, un autre bâtiment communal occupe l'intégralité de la parcelle 379. Il s'agit d'un vaste hangar en pierre.

Le bâtiment mitoyen, est une habitation ancienne en R+1, qui est occupée et entretenue, et dispose d'un vaste jardin avec une piscine et des dépendances (parcelles 380, 381, 810).

Au fond de l'impasse Lalande, les dernières parcelles de la zone du projet (897 et 729) abritent une habitation récente en R+1 avec son jardin.

L'ensemble des parcelles à acquérir représente une surface de 6 111m². Elles sont situées en zone UA du plan local d'urbanisme.

Nature du projet : Création de la « Maison de l'Entreprise et de l'Emploi », d'une école de la deuxième chance, de logements sociaux, de locaux commerciaux, de service et à usages divers.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE COUTRAS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Coutras dont la Mairie est située au 19 place Ernest Barraud 33230 COUTRAS représentée par son maire, **Monsieur Jérôme COSNARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2018,
Ci-après dénommée « **la commune** »

d'une part,

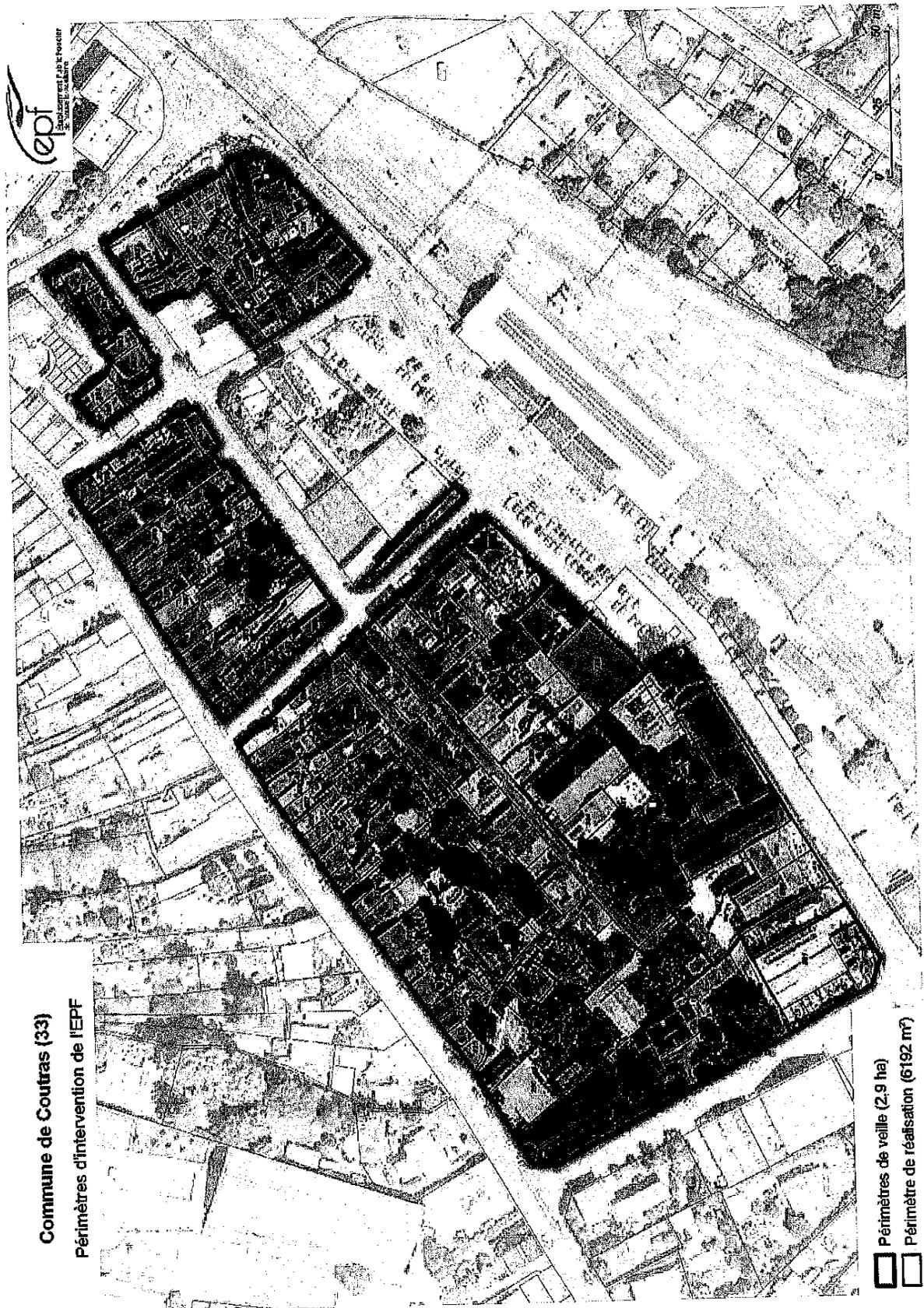
La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont l'adresse est BP2026 - 33500 LIBOURNE représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire du 29 mars 2018.
Ci-après dénommée « **La Cali** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° en date du 07 mars 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification du périmètre d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Coutras

La commune de Coutras est située au Nord-Est du département de la Gironde, dans la région de Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit du chef-lieu du canton du Nord-Libournais qui regroupe 38 communes depuis le décret du 20 février 2014 et de la 2^{ème} polarité de la Communauté d'Agglomération du Libournais. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

En 2014, la population municipale était de 8 410 habitants et de 8 705 en 2018. La démographie de Coutras est en perpétuelle augmentation, et cette progression semble s'accélérer depuis le début des années 2000. Cette croissance s'explique en partie par le phénomène de desserrement du centre-ville de Libourne au profit des communes proches disposant de nombreux terrains à bâtir.

Coutras bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive-La-Gaillarde.

Ces différents éléments font de Coutras un pôle économique dynamique qui concentrait en 2012 près de 2 900 emplois répartis dans plus de 300 commerces et entreprises.

Coutras est aussi un pôle de centralité regroupant une sphère de neuf communes voisines. Historiquement elle partageait ce rôle avec la commune voisine de Guîtres. La ville possède quelques Monuments historiques, dont le plus fameux est le puits Henri IV, érigé au milieu du XVI^{ème} siècle, et nommé ainsi en hommage au futur roi de France vainqueur de la bataille de Coutras de 1687. La commune abrite également une zone Natura 2000 le long des deux rivières qui la traversent, la Dronne et L'Isle. Ces dernières en tant qu'affluents de la Dordogne ont été classées réserve mondiale de biosphère par l'UNESCO en 2012.

Le parc de logements de Coutras est très largement dominé par des résidences principales dont une large moitié est occupée par leurs propriétaires. Il demeure comme dans le reste du Libournais, une proportion assez forte de logements anciens (construits avant 1949). Le nombre de logement vacant reste assez faible. Le taux de logements sociaux SRU est quant à lui de 9,46%, ce qui très largement en dessous des 25% auquel la Commune devrait s'acquitter.

La Communauté d'Agglomération du Libournais

Créé par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011, La Cali est issue de la transformation de la Communauté de Communes du Nord-Libournais, qui résultait de la fusion opérée en 2010 des trois Communautés de Communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Canton de Coutras.

Par l'arrêté préfectoral en date 29 novembre 2016, La Cali a fusionné avec la Communauté de Communes du Sud-Libournais et a été étendue à sept communes de la Communauté de Communes du Brannais. Cette fusion-extension emporte la création au 1^{er} janvier 2017 d'une Communauté d'Agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants. Au 1^{er} janvier 2018, La Cali a connu une nouvelle évolution de son périmètre constitué dorénavant de 45 communes suite à la sortie de Camiac-et-Saint Denis.

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

Six polarités principales sont distinguées : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de La Cali comptent moins de 1 000 habitants. Depuis 2010, La Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de La Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise, ce qui renforce son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité. Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910. La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, maille le territoire communautaire.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Le parc de logements de La Cali est constitué à plus de 39 % de logements anciens, construits avant 1948. Cette ancienneté a pour conséquence la vacance de nombreux immeubles en centre bourg (notamment à Libourne et Coutras). La part de logement vacant était de 11% en 2015 contre 8% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé. La Cali présente pas moins de 29 % de ses résidences principales qui sont dans le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors il est observé que le parc locatif privé dans La Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour La Cali.

Dans ce contexte, La Cali est confrontée à des enjeux qui justifient l'intervention foncière de l'EPF sur son territoire :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville-centre qui présentent souvent des friches et un nombre non négligeable de logements vacants dégradés
- Le besoin de rééquilibrage du développement de l'offre nouvelle en logements vers les centralités pour rapprocher les populations des services existants en veillant à une production contenue sur les communes rurales,
- Des phénomènes de rétention foncière importants dans les centres bourgs tant sur les communes urbaines que rurales qui empêche les projets de densification urbaine et participe à l'étalement urbain le long des axes de circulation,
- Un morcellement du foncier qui limite l'intervention des bailleurs sociaux, notamment sur les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, où les besoins en logements à loyers modérés sont certains,
- Phénomène de division foncière marqué, notamment sur les communes les plus proches de la métropole bordelaise,
- Une absence de projets urbains communaux articulée à l'échelle de La Cali qui seraient pourtant un engagement fort à destination des professionnels de l'aménagement et de la construction,
- Des degrés de réserves foncières communales très variés qui a pour conséquence un faible interventionnisme public en matière d'aménagement du territoire,
- Des opérateurs locaux qui interviennent dans le cadre de logiques d'urbanisme de privé à privé sur laquelle la collectivité n'a nullement la main,
- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignes et de contraintes environnementales...), et des besoins de requalification des zones existantes,
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie.

Le projet de la Commune et de la CALI

Le Contrat de Ville, une contractualisation en faveur d'une intervention publique renforcée sur le Quartier du Centre de Coutras :

La Politique de la Ville au profit des quartiers prioritaires vise « l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants ». La promulgation de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a fait naître une nouvelle carte nationale de la géographie prioritaire dorénavant pilotée à l'échelle de l'intercommunalité.



Ainsi, depuis juin 2014 et pour la 1^{ère} fois sur le territoire du Libournais, La Cali compte un quartier prioritaire situé sur la commune de Coutras et nommé « Quartier du Centre ».

Ce quartier (périmètre bleu) a la particularité d'être scindé en deux parties par les voies ferrées et se compose à l'Ouest, du centre-ville et du quartier de la gare, et à l'Est, d'une zone résidentielle comprenant plusieurs ensembles d'habitat social (collectif et individuel).

Page 5 sur 12

La Politique de la Ville s'inscrit dans un mode de contractualisation précis : le Contrat de Ville. Il est piloté par La Cali en étroite collaboration avec l'Etat et les communes concernées, en l'occurrence la ville de Coutras. Le Contrat de Ville concernant le « Quartier du Centre » de Coutras a été signé le 10 juillet 2015, pour une durée de 5 ans, par un ensemble de partenaires institutionnels : l'Etat, La Cali, la commune de Coutras, le Conseil régional d'Aquitaine, le Département de la Gironde, la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Agence Régionale de Santé, l'Education Nationale, Pôle Emploi, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Libourne, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat – section Gironde, les bailleurs Clairsienne, Gironde Habitat, Soliance Habitat, et le Conseil Citoyen.

Le Contrat de Ville constitue une stratégie d'intervention globale dans laquelle chaque signataire s'engage à mener une intervention renforcée dans le cadre de ses compétences propres. Cette action commune vise à améliorer la situation socio-économique des habitants et leur cadre de vie et s'articule autour de trois piliers :

- Améliorer le vivre ensemble dans les quartiers prioritaires et assurer une meilleure cohésion sociale à l'échelle des communes et de leur agglomération par la réduction de la pauvreté, le renforcement de la solidarité entre les générations et un égal accès aux droits.
- Développer l'activité économique et l'emploi : l'objectif du pilier est de promouvoir l'offre de travail, par le soutien aux acteurs économiques et à la création d'entreprises par les habitants du quartier, l'attractivité du territoire ainsi que de lever les freins à l'emploi, des femmes et des jeunes en particulier.
- Améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants des quartiers en favorisant la mixité sociale au sein des quartiers et en améliorant l'accès aux transports et aux équipements et services.

Ce cadre d'intervention posé en 2015 a fait émerger au fil des années deux projets structurants pour le quartier prioritaire, l'un porté par la commune et l'autre par La Cali, tous deux exposés ci-après.

➤ **Le projet de la Commune de Coutras :**

Par décision du Conseil municipal du 29 mars 2018, la commune de Coutras a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de requalification globale du quartier de la Gare.

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant le réaménagement de l'îlot, avec une stratégie de programmation urbaine visant à faire évoluer l'image du quartier de la gare, d'améliorer sa lisibilité en qualité d'entrée de ville et d'accroître son attractivité.

Cette stratégie se déclinera autour de l'implantation d'équipements et services à usages divers, de logements sociaux, de locaux commerciaux et d'espaces publics. Ce projet prévoit un volet habitat avec la création de logements sociaux compte tenu du déficit en logement sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le périmètre d'intervention (veille et réalisation) est composé d'un ensemble de terrains bâtis en zone urbaine à proximité immédiate de la gare SNCF de Coutras située de l'autre côté de la rue Paul Quibel (emprise ferroviaire en activité : lignes TER, marchandises et TGV Atlantique).

Le périmètre de réalisation se compose de plusieurs hangars dont certains ont été endommagés il y a quelques années par un incendie. Le périmètre de veille se caractérise par un tissu de faubourg, de part et d'autres de l'impasse Lalande, composé de petites maisons mitoyennes en RDC et de quelques-unes en R+1.

➤ **Le projet de La Cali :**

Par décision du Conseil communautaire du 29 mars 2018, La Cali a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, la construction d'un nouvel équipement public appelé « Maison de l'entreprise et de l'emploi » (dénomination non définitive). La Cali envisage la possibilité de s'appuyer sur un opérateur privé pour construire l'équipement, le revendre à La Cali ou en gérer son fonctionnement (location aux utilisateurs). Elle étudiera ces différentes pistes avec l'appui des partenaires techniques et financiers du projet, et de l'EPF.

Au regard des besoins repérés sur le Quartier du Centre, et également observés sur le nord de l'agglomération, en matière de qualification de la population, d'accès à l'emploi et d'accompagnement à l'entrepreneuriat, La Cali souhaite créer un lieu ressources regroupant les acteurs de l'emploi, de l'insertion, de la formation professionnelle et de la création d'activités.

La programmation de cet équipement n'est à ce jour pas stabilisée mais est estimée en hypothèse haute à 1 200m² de bâti. Le PLU permettant une construction en R+2, le foncier nécessaire à ce projet serait d'environ 1 200m².

Ce lieu ressources destiné aux habitants du quartier et des communes alentours participera à la requalification et à l'attractivité du quartier prioritaire dans son agglomération.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs

d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de «zones de biodiversité»;

- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Cali rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-17-88 approuvée au Conseil communautaire du 14 décembre 2017 et le Conseil d'Administration de l'EPF du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de La Cali, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de La Cali, il est convenu que le partenariat doit permettre à La Cali d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Cali et l'EPF identifient plusieurs problématiques foncières à résorber :

- Un tissu de centres-bourgs et une ville-centre qui présentent des friches ou logements vacants dégradés

- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour certains publics (personnes âgées)
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de faible superficie avec des tailles de parcelles en diminution
- Convention cadre entre l'EPF Nouvelle Aquitaine et La Communauté d'Agglomération du Libournais 6
- Des projets d'aménagement de zones d'activités confrontés à des enjeux fonciers complexes (multiplication des propriétés, prix d'acquisition, présence de vignes et de contraintes environnementales...), et des besoins de requalification des zones existantes
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 3 – PERIMETRES ET MODALITES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Les Georgets » (en vert sur la carte en page 3).

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

Des études pourront également être réalisées sur ce périmètre.

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « **Quartier de la gare** » (en rouge sur la carte en page 3).

Périmètre du projet : il est limité aux parcelles cadastrées BM 882, 886, 897, 729, 896, 830, 831, 832, 833, 724, 727, 380, 381, 810 et 379.

Descriptif du site : Le site d'intervention comprend, une série d'entrepôts mitoyens, de taille, de constructions et d'époques différentes le long de la rue Paul Quibel. En arrière de la façade sur rue on dénombre deux immeubles à vocation d'habitation et un hangar propriété de la commune.

Le premier entrepôt a été divisé en deux parcelles, et abrite sur la parcelle BM 727 une cave à vin toujours en activité et sur la parcelle BM 831 une ancienne brocante. Ce bâtiment, d'une hauteur modeste est bien entretenue.

L'entrepôt mitoyen, sur la parcelle BM 830, appartient au même propriétaire que la parcelle BM 831, ainsi que les parcelles BM 832 et 833. Cet ancien dépôt de brocante, peu large, s'étend en profondeur au cœur de l'îlot. La structure de ce dernier est en partie incorporée au bâtiment précédent.

Les bâtiments des parcelles BM 896 et 886, sont mitoyens, du hangar édifié sur la parcelle BM 830. Ils prennent la forme de deux garages à la hauteur et aux façades identiques, mais de profondeurs et de propriétaires différents.

La parcelle BM 882 abrite quant à elle un hangar, appartenant à la commune, très détérioré. La toiture a été en partie détruite par l'incendie cité plus haut. Un étroit passage non bâti sépare le bâtiment des garages précédemment décrits.

Le site possède également un espace ouvert sur la place du 8 mai 1945 qui abrite le parking de la cave à vin (une partie de la parcelle 727) et une station de lavage (parcelle BM 724). Ces parcelles appartiennent au même propriétaire.

Tout au Nord du périmètre d'intervention, impasse Lalande, on retrouve un autre bâtiment communal qui occupe l'intégralité de la parcelle BM 379. Il s'agit d'un vaste hangar en pierre.

Le bâtiment mitoyen, est une habitation ancienne en R+1, qui est occupée et entretenue, et dispose d'un vaste jardin avec une piscine et des dépendances (parcelles BM 380, 381, 810).

Au fond de l'impasse Lalande, les dernières parcelles de la zone du projet (BM 897 et 729) abritent une habitation récente en R+1 avec son jardin.

L'ensemble des parcelles à acquérir représente une surface de 6 111m². Elles sont situées en zone UA du plan local d'urbanisme.

Ce périmètre correspond au projet de requalification du quartier de la gare dans lequel s'inscrit le projet de construction de la « Maison de l'entreprise et de l'emploi », tous deux précédemment décrits.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

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

Ce rachat se fera au prorata de l'enveloppe foncière sur laquelle chacune des collectivités s'est engagée, à savoir :

- La Cali : superficie du projet de « Maison de l'entreprise et de l'emploi » d'environ 1 200m²,
- La commune : superficie du projet de requalification du quartier de la gare (6 111m²) diminuée de la superficie du projet de La Cali.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisements 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 et/ou de La Cali en la personne de son président, selon le projet concerné et au moyen des formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la 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 Commune de Coutras
représentée par son Maire,

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

Jérôme COSNARD

Philippe BUISSON

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/. en date du 07 mars 2018.

Annexe n°1: Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Page 12 sur 12

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'ilot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité