



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2020-035

PUBLIÉ LE 28 FÉVRIER 2020

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-02-25-010 - Délibérations du bureau du 20 février 2020 n° B-2020-001 à
B-2020-023 (267 pages) Page 3

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-012 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame BALAS Elise (1
page) Page 271

R75-2020-02-26-013 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame BESSAS Nathalie (1
page) Page 273

R75-2020-02-26-014 - Arrêté d'autorisation de signature à Monsieur BUGEAU Christophe
(1 page) Page 275

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-02-25-010

Délibérations du bureau du 20 février 2020 n° B-2020-001
à B-2020-023



B/PL/LL – 20/02/2020 – point II-1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 1

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la commune de Montagne, la CdC du Grand Saint Emilionnais (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

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

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

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la commune de Montagne, la CdC du Grand Saint Emilionnais (33) et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un foncier vacant pour l'implantation de logements et d'un cabinet médical

Contexte : Commune satellite de l'appellation St Emilion, Montagne compte 1 542 habitants. Elle connaît une baisse continue de sa population depuis de nombreuses années en raison d'un parc de logements anciens peu adaptés aux modes de vie actuels mais aussi en raison de faibles possibilités de construction dues à une viticulture de renom. Consciente de l'érosion continue de sa démographie et souhaitant accueillir de nouveaux habitants dans un territoire dynamique, la commune et l'intercommunalité ont engagé plusieurs actions pour la redynamisation du centre-bourg, à travers des programmes d'amélioration de l'habitat et de l'appui à l'implantation d'activités.

Projet : Depuis plusieurs années, la commune a amorcé une politique de redynamisation de centre-bourg en confortant d'une part les commerces et services déjà présents sur son territoire, et d'autre part en accueillant de nouveaux commerces et services au sein de son centre-bourg. Dans cette optique, la commune souhaite avec l'appui de l'EPF acquérir des fonciers actuellement vacants, mais aussi de futures opportunités pouvant se dégager d'ici quelques temps, afin de réimplanter de nouveaux établissements dans son bourg.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant deux parcelles en centre-bourg

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

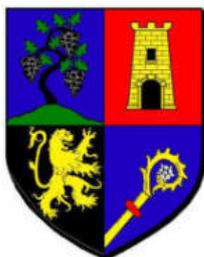
COMMUNE DE MONTAGNE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (8,04 ha)
- Périmètre de réalisation (634 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-.... D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTAGNE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Montagne, dont le siège est situé – 29 Grand Rue - BP 6 - 33 570 MONTAGNE - représentée par **Madame Catherine HENRY**, son Maire, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la commune** »

d'une part,

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 2 rue Darthus – 33 330 VIGNONET – représentée par **Monsieur Bernard LAURET**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **CdC** » ou « **la Communauté de communes** ». ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-..... en date du 26 novembre 2019,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Montagne

La commune de Montagne est située dans le territoire du Libournais, dans le département de la Gironde. Elle est localisée à 50 kilomètres au Nord-Est de la Métropole bordelaise et fait partie de l'arrondissement de Libourne (située à dix kilomètres). Elle est membre de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

En janvier 1973, les communes de Montagne, Parsac et Saint Georges fusionnent. L'actuelle commune de Montagne est née. En 2016, la population communale atteint 1542 habitants, en diminution de 5,51 % par rapport à 2011, et qui ne cesse de chuter depuis les années 80, où elle flirtait avec les 2000 habitants. Toutes les tranches d'âges sont en diminution, hormis la tranche des 60 à 74 ans, montrant ainsi un vieillissement de la population. Entre 2011 et 2016, elle enregistre une perte annuelle moyenne de 1,1%, due essentiellement à un solde migratoire négatif, le solde naturel (naissance-décès) étant lui légèrement positif sur cette période.

A la chute de l'empire gallo-romain au IV^{ème} siècle, la région est placée sous la tutelle des évêques chrétiens. La vie religieuse sur le territoire de la commune est très développée puisque 3 églises y sont construites entre le XI^{ème} et le XII^{ème} siècle et de nombreux vestiges attestent de ce riche passé (villas gallo-romaines, mobilier archéologique, Château des Tours, de Malengin et Moulins). Ces nombreuses constructions sont à l'origine de l'exploitation des importantes carrières de pierres présentes dans les sous-sols calcaires de Montagne (Parsac et Saint-Georges).

Limitrophe de Saint-Emilion, la commune produit aujourd'hui des vins en appellation Montagne Saint-Emilion et Saint-Georges Saint-Emilion. D'autres appellations sont produites sur des communes limitrophes dites « satellites de Saint-Emilion » : Lussac, Puisseguin, et Saint-Georges. Toutes sont rattachées à Saint-Emilion, portant la totalité de la surface exploitée par la « marque » Saint-Émilion à plus de 7 800 hectares.

L'activité de la commune de Montagne est donc encore très largement orientée vers l'activité viticole. En effet, sur les quasiment 289 établissements comptabilisés au 31 décembre 2015, 49,5% sont tournés vers l'activité agricole, notamment viticole. Cette part est supérieure à la moyenne constatée sur la CDC du Grand Saint-Emilionnais, égale à environ 40% en 2015. Suivi par le secteur du commerce et des services à 34,9%, et l'administration publique, scolaire et santé à 6,2%.

En effet, les commerces sont encore bien présents en centre-bourg avec une boulangerie-pâtisserie, une épicerie, tabac-presse et diverses offres de restaurations (trois restaurants, un salon de thé, un food truck). Ces commerces maintiennent un dynamisme dans la commune, et contribuent à faciliter la vie quotidienne des habitants, si l'on y ajoute le marché hebdomadaire (samedi matin). Sont également recensés des services comme un laboratoire d'œnologie, un office notarial, un salon de coiffure, un institut de beauté, un garage automobile.

La part de l'administration publique, scolaire et santé est bien moins importante que celle constatée à l'échelle communautaire. Une école maternelle et primaire (avec 6 classes), est tout de même recensée. Un collège se situe à Lussac (3 kms) et le lycée le plus proche est implanté à Libourne (10 kilomètres). Cependant, la commune abrite un lycée agricole sur son territoire. L'offre de santé paraît assez étoffée, avec la présence des branches généralistes et spécialisées (cabinet d'infirmières, ostéopathe...).

Au niveau de son parc de logements, Montagne est caractérisée par trois quart de résidences principales. L'augmentation se situe au niveau des résidences secondaires présentes sur la commune, passant de 4,6 % à 6,3%, soit 16 logements en plus. Plus de 18% des logements sont vacants, ce taux est très important et problématique pour la commune. Il a même augmenté ces dernières années, en effet l'on recense 25

logements vacants de plus, en 2016 par rapport à 2010. Le parc communal est relativement ancien, 60 % du parc datant d'avant 1970, avec 38 % de logements construits avant 1920. Une action sur le bâti existant est donc envisageable, afin de tenter de résorber la vacance sur le territoire.

La vacance sur la commune est liée en outre à la spéculation et à la rétention foncière. En effet, le potentiel habitable est largement suffisant sur la commune, mais de grands propriétaires fonciers conservent leurs habitations, qui se dégradent au fil du temps. Ce phénomène de rétention se fait souvent dans l'optique d'attendre la hausse des prix de l'immobilier, et donc de tirer davantage profit de la vente de leur bien.

Egalement, le parc de logements paraît inadapté et peut être un facteur expliquant cette vacance. Il est notamment caractérisé par de grandes bâtisses relativement anciennes ; en effet près de 75% des logements sur le Grand Saint-Emilionnais ont une surface habitable de plus de 75 m², quand la moyenne départementale est de 55%.

De ce constat peut donc s'en déduire un manque clair de logements de petite taille sur la Communauté de communes (cf diagnostic du Plan Local d'Urbanisme intercommunal) : les petits logements (T1 et T2) représentent moins de 20% du parc de logements contre plus de 25% au niveau départemental.

Les spécificités de la commune de Montagne conduisent au fait que les possibilités de construction y sont très limitées. De par la renommée de ses vins, et donc la richesse de ses sols, les ouvertures à l'urbanisation sont quasiment proscrites. En effet, le centre-bourg est entouré de vignes protégées par les instances viticoles, et donc par les documents d'urbanisme (PLUi, SCoT).

L'arrachage de vignes à des fins d'urbanisation est, dans le secteur du saint-émilionnais, une exception.

Une action sur la vacance est donc à envisager et à privilégier, afin d'accueillir les nouvelles populations souhaitant s'implanter sur la commune. L'action en réhabilitation est possible, avec une adaptation de ces bâtis aux publics en faisant la demande.

Le projet de la commune :

La commune souhaite agir pour la redynamisation de son centre-bourg historique. Elle entend intervenir sur le bâti existant, en réhabilitation et rénovation, ce qui contribuerait à résorber la vacance.

Le PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit la production sur le territoire communal de 16,5% des logements de la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais, sur la période 2017-2022. En effet, ce dernier exige la production de 48 logements en neuf et rénovation sur cette période, soit 8 logements annuels. Le PLH fixe un objectif ambitieux de 76 sorties de vacance sur le territoire intercommunal, auquel la commune entend participer.

Par ce biais, elle souhaite plus largement agir sur les problèmes de spéculation et rétention foncière visibles sur la commune. Cette action contribuerait à libérer du foncier, présent dans son centre-ancien et au potentiel certain, de par sa surface bâtie disponible, et son emplacement à proximité de toutes commodités.

L'action contre certains grands propriétaires fonciers, permettrait donc d'afficher clairement la volonté communale d'agir contre la rétention foncière, et par ce biais contribuer au renouvellement de l'habitat et au développement du commerce et des services de son centre-ancien.

Il est nécessaire d'agir sur le parc de logements vieillissant, de plus en plus exposé à la vacance. Ce sujet pourrait constituer un véritable problème d'ici quelques temps si le sujet n'est pas anticipé.

La commune entend également profiter des rares opportunités de construction, identifiées comme telles dans les documents d'urbanisme, et permises par les instances viticoles. Ces démarches permettraient de faciliter l'accueil de nouvelles populations et donc de pérenniser les équipements (scolaires, culturels, commerces) afin de conforter la dynamique territoriale.

Depuis plusieurs années, la commune a amorcé une politique de redynamisation de centre-bourg en confortant d'une part les commerces et services déjà présents sur son territoire, et d'autre part en accueillant de nouveaux commerces et services au sein de son centre-bourg. Dans cette optique, la commune souhaite avec l'appui de l'EPF acquérir des fonciers actuellement vacants, mais aussi de futures opportunités pouvant se dégager d'ici quelques temps, afin de réimplanter de nouveaux établissements dans son bourg.

La concentration des commerces et services dans le centre ancien est en effet importante voire primordiale pour la collectivité qui a d'ores et déjà manifesté cette volonté depuis plusieurs années à travers ses initiatives, mais également ses documents d'urbanisme, en témoigne le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Elle souhaite donc poursuivre dans cette lignée.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Montagne à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation de son territoire, avec la création de logements en centre-ancien, permettant l'accueil de nouvelles populations, mais aussi le maintien voire le développement de l'activité commerciale. Tous ces éléments se feront en respectant et préservant le cadre de vie actuel.

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais

Le territoire intercommunal connaît de nombreuses spécificités. Situé en rive droite de la Dordogne, au sein du Département de la Gironde, les restrictions à l'urbanisation sont nombreuses : zones inondables, carrières, faible disponibilité foncière. L'ensemble de ces limites est venu depuis de nombreuses années contraindre les capacités de développement et restreindre l'accueil de nouvelles populations.

Conscients de ces problématiques, les élus ont souhaité rapidement mettre en place un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé le 1er mars 2018.

Composé de 22 communes, l'intercommunalité comptait 15 155 habitants en 2013, marquant une érosion démographique continue depuis 1982. L'intercommunalité aura perdu près de 12% de sa population depuis la fin des années 60. Marqueur de cette décroissance, la Commune de Saint Emilion, pôle central de la communauté de communes poursuit son érosion, se voyant même dépasser en termes de population par Ste Terre.

La majorité des communes (12/22) a perdu de la population alors que certaines, comme Francs et Ste Terre, ont augmenté de 10%. Le rôle du solde migratoire, fréquemment négatif sur l'intercommunalité explique en partie ces pertes de populations.

Peu alimentée par l'arrivée de nouvelles populations, le territoire est sujet à un vieillissement conséquent, au sein duquel les tranches d'âges d'actifs ne cessent de décroître.

Corollaire de la baisse de la population et de sa structure, la taille des ménages, accompagnée par l'évolution des modes de vie, baisse de manière régulière pour ne plus atteindre que 2,37 ppm en 2013.

A partir de ces données, des projections démographiques ont été élaborées au sein du PLUi avec des hausses comprises entre 0,10 et 0,50% de croissance annuelle, soit entre 184 et 954 habitants supplémentaires.

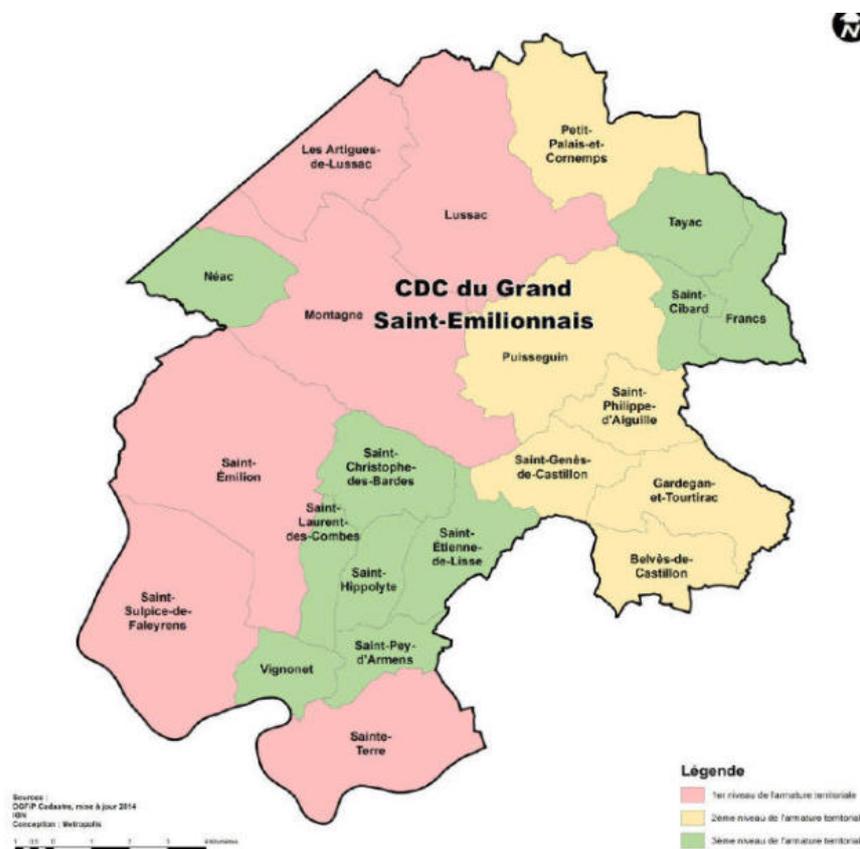
Ces hypothèses permettent alors de calculer le besoin en résidences principales qui serait compris entre 47 et 74 logements par an.

Aujourd'hui, le parc de logements intercommunal est lui aussi assez particulier avec notamment une part de vacance très importante (18% contre 8% en moyenne girondine). En outre, une certaine inadéquation existante dans la structure de ce parc avec une surreprésentation du logement individuel (89% du total), des grandes tailles (73% de plus de 75m²) et du nombre de propriétaires (65,5%).

A l'inverse, la part de logements locatifs sociaux est assez faible (4,4%), et l'on retrouve en raison de la vétusté d'une partie des logements un parc social de fait au sein du locatif privé.

La structure même du parc de logements peut être considérée comme un frein supplémentaire à l'accueil de population et à l'attractivité du territoire.

Une caractéristique forte de l'intercommunalité est de ne pas être porteuse de son propre bassin de vie. Au regard de l'importance des bassins de vie périphériques, il sera difficile d'imaginer l'émergence d'un bassin capable de contrebalancer les polarités limitrophes. La Collectivité souhaite donc s'inscrire dans une logique d'organisation du territoire qui soit rationnelle au regard des niveaux d'équipements existants.



Dans un esprit de compatibilité avec les orientations du SCOT, le PADD du PLUi propose l'organisation territoriale suivante :

- 1er groupe, principal maillage du territoire : Saint-Emilion, Sainte-Terre, Saint-Sulpice de Faleyrens, Montagne, Lussac et les Artigues de Lussac.
- Ces communes bénéficiant d'un poids historique partagent la vocation d'accueil de services, d'équipements et de commerces de proximité.
- 2ème groupe, Belvès-de-Castillon, Saint-Genès-de-Castillon, Puisseguin, Petit-Palais-et-Cornemps, Gardegan-et-Tourtirac, et Saint-Philippe d'Aiguille
- Composé de communes moins équipées qui bénéficient d'une situation géographique et d'opportunités de développement à ne pas négliger au regard des contraintes des communes du premier groupe.
- 3ème groupe : Néac, Tayac, Saint-Cibard, Francs, Saint-Etienne-de-Lisse, Vignonet, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-des-Combes, et Saint Christophe-des-Bardes
- Ces communes intègrent pleinement le caractère rural et agricole du territoire, détentrice d'une image valorisante pour le territoire qu'il convient de préserver.

D'une manière plus générale, le renom mondial de Saint-Emilion ainsi que la double inscription à l'UNESCO confèrent au territoire un caractère d'exception. La diversité et la richesse de l'environnement et du

patrimoine, le prestige des vins et des villages, doivent être considérés comme autant de facteurs contribuant à faire du Grand Saint-Emilionnais un pôle unique à l'échelle de la Gironde.

Il apparait donc essentiel d'inscrire la conservation et la valorisation de cet héritage extrêmement fort comme le fondement du projet du territoire. C'est à travers la reconquête des bourgs qu'il faut rénover, et la préservation de la dimension paysagère et architecturale qu'est pensé le futur du territoire.

Les grandes orientations du projet de territoire inscrit dans le PADD du PLUi :

- Refaire du Grand Saint-Emilionnais un territoire attractif
- Maitriser le développement du Grand Saint-Emilionnais
Promouvoir l'implantation de commerces de proximité dans le cadre des processus de redynamisation par le développement de centre-bourgs.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes du Grand Saint Emilionnais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-067 signée le 02 octobre 2018, conformément à la délibération n°64-2018 du Conseil Communautaire, du 20 septembre 2018 et du Conseil d'Administration de l'EPF, du 12 juin 2018.

La Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais et l'EPF 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 15 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 dans les 6 communes centres) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- 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
- Favoriser l'implantation d'entreprises et la création d'emplois

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la

gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Ce périmètre correspond au secteur du « centre-bourg - secteur UA du PLU » (en vert sur la carte).

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

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

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

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

Ces périmètres correspondent à des fonciers en cœur de bourg (en rouge sur la carte).

• Projet 1 : Parcelles section AS n°14 et 171

Site : Une maison d'habitation, cadastrée section AS n°14 et 171, pour une surface de 624 m². Le bien est localisé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (repéré comme patrimoine bâti situé en zone urbaine – protection au titre de l'article L.151-19).

Ce foncier se compose d'une maison d'habitation sur un étage d'une superficie habitable de 245 m². Une grange de 45 m² est également située en fond de parcelle. L'état général du bien est correct mais il se dégrade d'année en année du fait qu'aucun ménage n'y réside.

Ce site bénéficie d'un emplacement très stratégique de par sa localisation (en face de la Mairie et de l'Agence Postale communale) et sa superficie en cœur de ville.

Projet : Ce foncier à fort potentiel est idéalement placé, à l'intersection de la Grand rue et de la rue des Grandes écoles.

Pour cette raison, la commune de Montagne souhaite réhabiliter ce bien actuellement vacant, pour y implanter probablement un cabinet médical. Plusieurs professionnels de santé ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt pour s'installer au sein du centre-bourg de la commune.

Leur souhait serait de constituer un cabinet regroupant plusieurs professions médicales afin de mutualiser les coûts de fonctionnement, et de permettre à la population de trouver plusieurs pans du corps médical au sein d'un même lieu facilement accessible (en particulier pour les habitants du bourg ayant des difficultés de locomotion).

Ce foncier dispose d'une superficie aménageable suffisante pour accueillir plusieurs praticiens. Plusieurs logements pourraient également être aménagés à l'étage afin d'héberger les futurs professionnels de santé.

Une étude de faisabilité pourra être réalisée, sur ces périmètres, dans le but de proposer plusieurs scénarii d'aménagement, et établir un bilan financier du futur programme envisagé.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4. – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Montagne,
représentée par son Maire,

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

Catherine HENRY

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais,
représentée par Président,

Bernard LAURET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. François MAGNIEN
n° 2020/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre



B/PL/GBs – 20/02/2020 – point II-2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 2

Approbation du projet : Convention opérationnelle relative à l'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villebramar (47) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle relative à l'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villebramar (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

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

La préfète

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle relative à l'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Villebramar (47) et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un bâti vacant en cœur de bourg pour le développement d'une offre de service à la population et d'un logement communal.

Contexte : Située dans l'arrondissement de Villeneuve-sur-Lot, Villebramar fait partie de la CdC Lot-et-Tolzac. Constatant le volume de logements vacants au sein de l'intercommunalité et la nécessité de préserver la qualité paysagère du territoire, les élus communaux et intercommunaux font de la reconquête des centres-bourgs une priorité. Cette redynamisation passe par le renforcement du caractère de centralité de chaque bourg, la reconquête des logements vacants et l'implantation de lieux de vie.

Projet : Cette commune souhaite redonner un caractère central à son bourg par l'implantation d'un lieu de vie. Recréer une activité pérenne dans le bourg permettra d'engager un processus vertueux pour la reconquête des biens vacants et de proposer une attractivité nouvelle à ce territoire.

Durée : 4 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Ancienne maison de bourg vacante, située en zone U1 du PLUi qui permettra suite à l'acquisition par l'EPF d'implanter une activité commerciale, un lieu culturel et un ou deux logements communaux

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

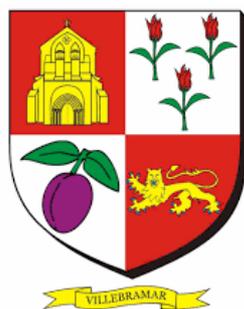
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE VILLEBRAMAR (47)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-20-...

RELATIVE À L'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNES DE VILLEBRAMAR,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communes de Villebramar**, dont le siège est situé à la mairie – le Bourg à VILLEBRAMAR (47380), représentée par **Madame Sylvie MAURIN**, sa maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE VILLEBRAMAR (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Villebramar

Villebramar est une commune rurale située dans le département du Lot-et-Garonne (47), comprise dans l'arrondissement de Villeneuve-sur-Lot et dans la Communauté de communes de Lot et Tolzac. La commune est située au carrefour de Clairac (30 min) au Sud, Villeneuve-sur-Lot (35 min) à l'Est, et Marmande (36 min) à l'Ouest, et à une heure de Bergerac, plus au Nord.

La Commune comptait 100 habitants en 2017 ce qui confirme une certaine stabilité depuis les années 2000. Cette tendance met fin à plus d'un siècle de recul démographique, causé par la déprise agricole du territoire dont la filière primaire était la principale ressource. Villebramar abrite désormais une population assez mixte et demeure moins affectée par le vieillissement de sa population par rapport aux communes voisines.

L'un des principaux atouts de la Commune et d'offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité avec un bourg préservé où trône son église du XIIIe siècle, et qui dominant un paysage agricole vallonnée. Le territoire communal est très peu urbanisé puisque l'essentiel des habitations se concentrent dans le bourg et quelques corps de fermes disséminés, ce qui limite très fortement la possibilité de constructions neuves.

Toutefois, malgré sa petite taille Villebramar parvient à garder une riche vie associative avec l'organisation de nombreuses manifestations locales qui animent la vie communale. La Commune de Villebramar compte aussi, une quinzaine d'entreprises sur son territoire, principalement du secteur agricole, dont fait partie notamment le verger à tulipes de Villebramar, qui est géré depuis 1995 par le conservatoire d'espaces naturels d'Aquitaine, propriétaire depuis 2005. En très forte régression en France, la Tulipe d'Agen se maintient dans le Sud-Ouest malgré d'importantes perturbations.

La plupart des habitants de la Commune travaillent sur les bassins d'emplois situés à proximité, comme à Cancon et Miramont ou à plusieurs kilomètres comme à Villeneuve-sur-Lot, à Marmande. Le maintien des postes de la zone est essentiel et devient un combat pour endiguer la baisse de la population comme le montre l'indicateur de concentration d'emploi presque 90%.

Sur les 68 logements présents sur la commune de Villebramar en 2016 plus de 20% formaient des résidences secondaires, confirmant ainsi l'attractivité du village pour son cadre et sa qualité de vie. Le parc de logement est constitué essentiellement par des logements anciens, (plus de 71% ont été construits avant 1945). Dans ces derniers se concentrent les problèmes de mal logement et de vacance.

En effet, bien que le taux de logements vacants demeure stable depuis 10 ans il dépasse les 10%. La reconquête de ces logements est un enjeu pour Villebramar et notamment pour son bourg où ce phénomène se concentre.

Le Projet de la commune :

Selon le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) intercommunal en date du 7 août 2018, le territoire de Lot et Tolzac comportent près de cinq cent logements vacants en 2012, et seulement moins d'une centaine de logements réhabilités entre 2004 et 2014.

Or la Communauté de communes a engagé une politique visant à densifier les espaces urbanisés, résorber la vacance sur les centres anciens, et également limiter le développement de l'urbanisation diffuse pour améliorer la forme urbaine en favorisant la continuité du bâti. Les communes ne peuvent donc se développer que sur un territoire limité et doivent préserver leurs capacités d'urbanisation.

Dès lors les possibilités d'extension de l'urbanisation pour Villebramar demeurent très limitées, puisque son bourg très concentrée est entouré d'espaces naturels et agricoles préservés.

Or la Commune souhaite, redynamiser son bourg pour sauvegarder l'attractivité du village. Pour cela, la municipalité lance une action sur le logement en valorisant la requalification des fonciers vacants, dégradés ou à l'abandon dans le cœur de bourg qui peuvent nuire à son image.

Cette action doit permettre d'attirer de nouveaux habitants sur la Commune pour conforter sa population.

La Commune de Villebramar a donc décidé de prioriser une intervention foncière sur un bâti au cœur du bourg face de l'Eglise à quelques mètres de la mairie. La commune souhaite ne pas laisser ce bien se dégrader et créer une friche urbaine. Elle envisage, par le biais d'un projet communal, de créer des logements communaux, un espace de service et de rassemblement de la population dans une partie du foncier.

En conséquence, les projets soumis par la commune de Villebramar à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du cœur de bourg, avec la possible réimplantation de services à la population, et/ou la création de logements.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre-bourg urbanisé » (en vert sur la carte).

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux parcelles « AD n°149, 150, et 151 » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet : Maison de bourg**

Site : Il s'agit d'une ancienne maison de bourg vacante, composée de deux parcelles cadastrées section AD n°149, 150 et 151, d'une surface cadastrale de 343 m², en zone U1 au PLUi.

Projet :

Ce foncier a été ciblé en priorité pour sa situation stratégique en face de l'église, au cœur du bourg, et par sa dégradation du fait de nombreuses années de vacances. La commune souhaite ne pas laisser ce bien se dégrader d'avantages, elle envisage, par le biais d'un projet communal, de développer une offre de service à la population par la création, soit d'un bar associatif, espace culturel et d'un logement communal.

Avec l'aide de l'EPF, une étude de faisabilité pourra être menée sur cet îlot en appui de la réflexion de la collectivité afin de préciser les besoins, déterminer la transformation possible de cet ancien bâtiment et de proposer des scénarios d'aménagement adaptés et raisonnable financièrement.

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune Villebramar
représentée par son maire,

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvie MAURIN

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 3

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour des opérations de requalification urbaine à l'échelle du quartier NPNRU du Val d'Aurence Sud entre la ville de Limoges, la CU Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

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

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

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

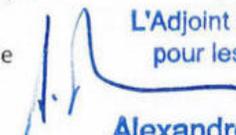
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour des opérations de requalification urbaine à l'échelle du quartier NPNRU du Val d'Aurence Sud entre la ville de Limoges, la CU Limoges Métropole (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région **25 FEV. 2020**
Bordeaux, le **Pour la Préfète,**
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
La préfète 
Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour des opérations de requalification urbaine à l'échelle du quartier NPNRU du Val d'Aurence Sud entre la ville de Limoges, la CU Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Projets en renouvellement urbain pour le développement de logements en construction neuve

Contexte : Limoges Métropole – Communauté urbaine regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. L'intercommunalité a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003. Elle comptait alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté urbaine : Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chaptelat en 2017. Limoges Métropole représente plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du département et ville centre.

3ème pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, Limoges Métropole couvre un territoire stratégique de plus de 500 km² et polarise un important bassin de vie à une échelle suprarégionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui draine un important trafic et dessert des destinations nationales et européennes.

Projet : Les collectivités sollicitent l'EPF dans le cadre d'un projet en renouvellement urbain portant sur un ensemble bâti partiellement vacant composé de trois cellules commerciales établies sur une emprise foncière de 1839 m². Cette propriété est située à l'extrémité Sud du quartier et jouxte une emprise foncière appartenant à la ville de Limoges.

La démolition des bâtiments permettra de libérer une emprise foncière conséquente. Sachant que les terrains adjacents sont déjà sous maîtrise foncière publique, une opération importante de logements en construction neuve pourra y être développée.

Le projet s'insérera dans le projet de renouvellement urbain validé par les instances de l'ANRU le 5 novembre 2018. Au regard de l'état général des bâtiments commerciaux, des études fines quant à la faisabilité technique et financière d'une opération pourront être menées préalablement à une acquisition.

Durée : 6 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Périmètre de veille à l'échelle du quartier NPNRU afin de pouvoir intervenir selon les opportunités

Périmètre de réalisation au niveau d'un centre commercial en déshérence établi sur une emprise foncière de 1839 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS DE REQUALIFICATION URBAINE A
L'ECHELLE DU QUARTIER NPNRU DU VAL D'AURENCE SUD

ENTRE

LIMOGES METROPOLE – COMMUNAUTE URBAINE (87),

LA VILLE DE LIMOGES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

Limoges Métropole – Communauté urbaine, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Jean-Paul DURET**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2019,

Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

d'une part,

La Ville de Limoges dont le siège est situé 9 Place Léon Betoulle, 87000 Limoges représentée par son maire, **Monsieur Emile Roger LOMBERTIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la Ville de Limoges** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2019-159 en date du 24 septembre 2019,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

Limoges Métropole – Communauté urbaine a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la Communauté Urbaine et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire liée à la requalification des quartiers NPNRU.

Il s'agit de répondre aux objectifs de requalification et de renouvellement urbain sur les quartiers politique de la ville tout particulièrement à la reconquête des zones existantes et à la requalification de bâtis 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.

Limoges Métropole – Communauté urbaine

Limoges Métropole – Communauté urbaine regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. L'intercommunalité a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003. Elle comptait alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté urbaine : Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chaptelat en 2017. Limoges Métropole représente plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du département et ville centre.

3ème pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, Limoges Métropole couvre un territoire stratégique de plus de 500 km² et polarise un important bassin de vie à une échelle suprarégionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui draine un important trafic et dessert des destinations nationales et européennes.

La mission générale de cet établissement public est de mener à bien de grands projets structurants, de développer l'offre de services, de créer des équipements à vocation économique et de gérer les grands services nécessaires à la population tout en maintenant la qualité de l'environnement.

Forte de ses 13 compétences exercées de plein droit, telles que les transports, l'habitat, le logement social, l'environnement, la voirie ou encore l'action économique, les élus communautaires ont pour ambition de faire de Limoges Métropole une Communauté Urbaine :

- actrice de la mobilité durable,
- responsable, créative et au service de la population,
- ouverte et inclusive,
- en mouvement, innovante et créatrice de richesses.

Au regard de ses compétences en matière de pilotage du contrat de ville, habitat, logement social et développement économique, et de la loi LAMY, la Communauté Urbaine Limoges Métropole conduit les stratégies de renouvellement urbain dans les quartiers politique de la ville. La Communauté Urbaine Limoges Métropole compte ainsi 9 quartiers prioritaires « Politique de la Ville », tous localisés à Limoges, ville centre de la Communauté Urbaine Limoges Métropole :

- Val de l'Aurence Nord
- Val de l'Aurence Sud
- La Bastide
- Beaubreuil
- Les Portes Ferrées
- Le Vigenal
- Bellevue
- Les Coutures
- Le Sablard

Une première convention pluriannuelle (2007-2011) a été signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine pour un programme de rénovation des trois quartiers du Val de l'Aurence, de Beaubreuil, de la Bastide dont les travaux sont en cours.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a identifié deux sites d'intérêt national à Beaubreuil et au Val de l'Aurence Sud tandis que les Portes Ferrées et le Val de l'Aurence Nord ont été identifiés comme sites d'intérêt régional. Ces programmes s'attacheront notamment à modifier de manière ambitieuse le tissu urbain existant en proposant des opérations en renouvellement urbain, en réhabilitation et en traitant les espaces publics (résidentialisation, cheminement doux...).

Les programmes de rénovation urbaine au sein de Limoges Métropole, visent au travers d'un projet d'ensemble, à transformer le quartier durablement et prévoient notamment :

- Une diversification de l'habitat (construction de logements privés et de logements en accession) ;
- La requalification des espaces publics et privés ;
- L'amélioration des circulations au sein des quartiers et des liaisons avec l'extérieur ;
- Le renforcement des services, des équipements publics et de l'offre commerciale
- Le développement de nouvelles activités économiques.

Le Projet de Limoges Métropole

Sur le quartier NPNRU du Val de l'Aurence, site d'intérêt régional, Limoges Métropole et l'ensemble des partenaires (ville de Limoges, bailleurs sociaux...) portent un projet ambitieux de renouvellement urbain et de requalification permettant de passer "de la ZUP au grand quartier de la vallée de l'Aurence".

Les trois enjeux principaux de requalification du quartier traduits dans le protocole de préfiguration du NPNRU sont les suivants :

- S'appuyer sur la position du quartier pour lui faire changer d'image.
- Qualifier le cadre urbain, naturel et paysager du quartier
- Renforcer la mixité fonctionnelle du quartier

L'accomplissement de ces trois enjeux se traduira par le développement d'opérations de réaménagement des espaces publics (développement liaisons douces, valorisation entrée de quartier...), de valorisation des équipements publics, de réhabilitation du parc existant, d'opérations de démolition reconstruction et de remobilisation d'espaces en déshérence et enfin d'intégration du quartier dans la vallée par une trame végétale dense et lisible...

Dans le cadre de ce projet structurant et ambitieux, les collectivités ont sollicité l'EPF NA pour la concrétisation d'une convention opérationnelle qui permettra, selon les opportunités, la réalisation d'opérations de requalification sur des emprises privées. Un projet de renouvellement urbain au niveau d'un centre commercial en déshérence est d'ores et déjà ciblé dans la présente convention opérationnelle.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera 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 opérationnelle, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté urbaine rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n° 87-19-106 signée le 16 septembre 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2019 et du conseil d'administration du 11 juin 2019.

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

Limoges Métropole et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Existence de friches urbaines avec des problématiques propres à leur traitement (démolition, pollution, amiante...)
- Présence de logements principalement sociaux vacants et/ou dégradés, ne répondant plus attentes des populations et qui ne participent pas à l'image attractive de ces quartiers ;
- Centres commerciaux et galeries commerciales en friches ou dégradées localisées souvent au cœur des quartiers et présentant des problématiques diverses (question de la pérennité de l'activité commerciale, insécurité, enjeu en renouvellement urbain...)

- Reconstruction d'une partie de l'offre de logements sociaux nécessaire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Perte d'attractivité du territoire pour les porteurs de projets économiques compte tenu de l'image renvoyée par ces quartiers ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au périmètre en vert de la carte page 2

Projet : Ce périmètre correspond à l'ensemble du périmètre du quartier NPNRU du Val de l'Aurence Sud, quartier d'intérêt régional.

De manière générale, les démolitions prévues dans les quartiers NPNRU vont libérer d'importants espaces de reconquête utiles à la diversification résidentielle souhaitée, enjeu majeur de la mixité sociale. Ce potentiel de diversification sur site constitue un volume de logements conséquent à l'échelle du territoire, évalué à ce stade à plus de 500 logements sur les 4 quartiers politique de la Ville.

Préalablement aux opérations de diversification résidentielle, le marché de l'habitat globalement détendu incite à privilégier des actions d'aménagement générant une nouvelle attractivité pour les quartiers considérant qu'elles sont indispensables pour susciter l'intérêt de nouveaux publics et investisseurs : espaces publics pacifiés et paysagés, modes de déplacement diversifiés et sécurisés, activités nouvelles, visibilité des équipements publics, traitement ou démolition des édifices dégradés, ...

La diversification résidentielle doit donc être envisagée avec beaucoup de prudence dans le contexte local afin de ne pas créer trop rapidement une offre que le marché ne pourrait absorber, en particulier dans des quartiers en déficit d'image et où les chantiers de réaménagement urbains seront nombreux jusqu'en 2030.

Pour tendre vers l'objectif d'une mixité accrue, la plus grande partie de la diversification de l'habitat au sein des quartiers créera une offre neuve adaptée à des publics plus divers (ménages primo-accédants, jeunes salariés, seniors autonomes...) et sous des formes variées (maisons groupées, maisons individuelles, logements intermédiaires, ...).

Cette diversification résidentielle sera mise en œuvre suite aux transformations visibles : repositionnement des axes de déplacements, rues et places réaménagées, implantation et requalification d'équipements, qui permettront aux promoteurs immobiliers d'envisager des interventions.

Sur le quartier du Val de l'Aurence sud, le potentiel de "diversification" se situe en frange sud (secteurs grand Sud / Perdrix / Service Médical Limousin), il est estimé à 144 logements.

L'intervention de l'EPF, au titre de la présente convention, sera ainsi localisée au centre de ce secteur dédié au renouvellement des formes d'habitat, qui pourra débiter une fois le changement d'image du quartier amorcé et les déconstructions de logements sociaux les plus stigmatisants effectuées. Le foncier ciblé est ainsi voué à terme à la construction de logements et à leur desserte.

Au regard du volet « renforcement des services, des équipements publics et de l'offre commerciale », Limoges Métropole et la Ville de Limoges souhaitent accompagner le devenir et la mutation de l'ancienne galerie commerciale en déprise localisée rue de la Perdrix en bordure Sud du quartier. Les collectivités sollicitent ainsi l'EPF afin de les accompagner dans la réflexion liée à la requalification de cette propriété qui pourrait se traduire par son acquisition.

Une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF pourra dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de Limoges Métropole, 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 urbaine au cas par cas.

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

Ce périmètre correspond au périmètre en rouge de la carte page 2

Projet : Les collectivités sollicitent l'EPF dans le cadre d'un projet en renouvellement urbain portant sur un ensemble bâti partiellement vacants composé de trois cellules commerciales établies sur une emprise foncière de 1839 m². Cette propriété est située à l'extrémité Sud du quartier et jouxte une emprise foncière appartenant à la ville de Limoges.

La démolition des bâtiments permettra de libérer une emprise foncière conséquente. Sachant que les terrains adjacents sont déjà sous maîtrise foncière publique, une opération importante de logements en construction neuve pourra y être développée.

Le projet s'insérera dans le projet de renouvellement urbain validé par les instances de l'ANRU le 5 novembre 2018. Au regard de l'état général des bâtiments commerciaux, des études fines quant à la faisabilité technique et financière d'une opération pourront être menées préalablement à une acquisition.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE 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 préemptés ou expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première

consignation d'une part du prix d'acquisition dans le cadre d'une préemption ou des indemnités d'expropriation.

Limoges Métropole –
Communauté urbaine,
représentée par son président,
Jean-Paul DURET

L'établissement public foncier de Nouvelle-
Aquitaine
représenté par son directeur général,
Sylvain BRILLET

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/ en date du 20 février 2020.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 4

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

25 FEV. 2020
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandra RATROU

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 16-18-085 relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration industrielle) entre la commune de La Couronne, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Développement de programmes de logements

Contexte : Avec environ 7 636 habitants (population municipale 2014), la commune de La Couronne, située au sud-est d'Angoulême voit sa population régulièrement progresser depuis les années 2000.

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du nouveau PLH a pourtant mis en évidence sur la commune un taux de vacance relativement élevé (6,4 % en 2014). Ce diagnostic a également montré sur la commune une part importante de parc privé potentiellement indigne (PPPI) dans le parc locatif. Ainsi en 2011, 5,8 % du parc privé étaient considérés comme potentiellement indignes (2 200 logements PPPI sur l'Agglomération en 2011 selon FILOCOM).

Cet avenant n°2 découle de la convention opérationnelle relative à l'intervention foncière sur la commune (logements, développement économique, restructuration résidentielle). Le projet global de développement de la commune traduit dans cette convention se traduit par trois principaux projets structurants détaillés ci-après :

- . La revitalisation du centre-ville par des opérations en réhabilitation et en renouvellement urbain notamment à l'échelle du quartier de l'étang des Moines localisé à proximité immédiate du centre ville ;
- . La requalification d'un ancien site industriel désaffecté ;
- . L'aménagement d'un nouveau quartier urbain au niveau du site de La Contrie.

L'engagement financier dans le cadre de cette convention opérationnelle est de cinq millions d'€ et sa date d'échéance est fixée au 31/12/2023.

Projet : Avenant n° 2 visant à intégrer de nouvelles parcelles à la convention opérationnelle dans le cadre d'un projet structurant d'acquisition

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 5 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

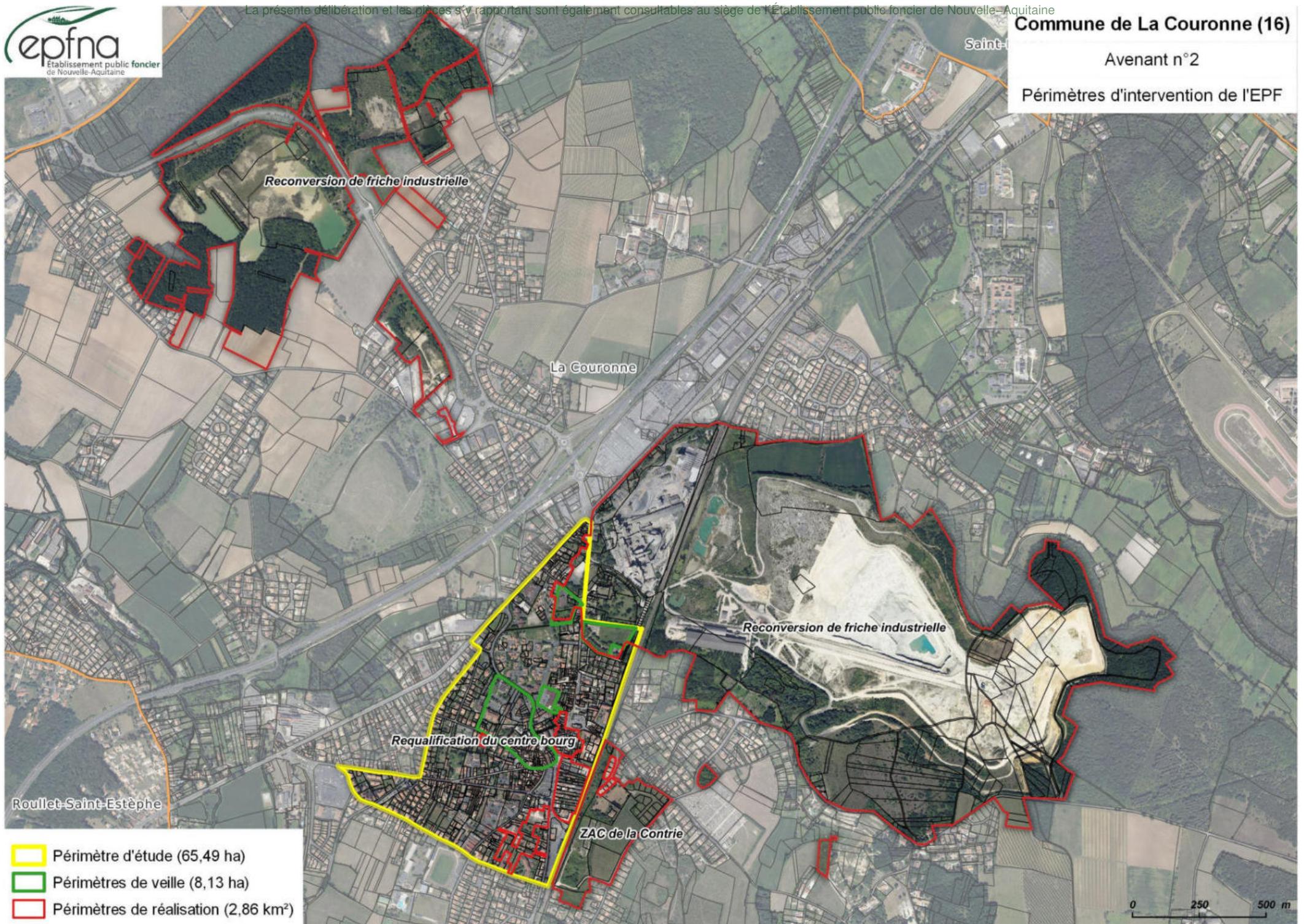
Périmètre : Périmètre d'études sur le centre-ville

Périmètre de veille foncière le quartier de l'Etang des Moines

Périmètre de réalisation sur des emprises de projets

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-18-085

RELATIVE A L'INTERVENTION FONCIERE SUR LA COMMUNE (LOGEMENTS, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, RESTRUCTURATION INDUSTRIELLE)

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2019,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Vice-Président, Monsieur Roland VEAUX, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 23 mai 2019,
Ci-après dénommée « L'EPCI » ou "Grand Angoulême"

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du grand cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2019-97 en date du 09 mai 2019,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La convention opérationnelle n°16-18-085 signée le 24 septembre 2018 est issue de la fusion de trois conventions opérationnelles tripartites avec la commune de La Couronne et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême à savoir :

- Convention projet n°CCA 16-14-018 relative à la convention cadre 16-14-002 visant à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la requalification du centre bourg entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2 et n°3),
- Convention projet n°CP 16-11-003 portant sur la ZAC de La Contrie entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (et ses avenants n°1, n°2),
- Convention opérationnelle n°16-16-062 de reconversion de friche industrielle entre la commune de La Couronne, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Le projet global de développement de la commune de La Couronne se traduit donc pour partie par la requalification d'un ancien site industriel et de son foncier attendant suite à la cessation d'activité de l'entreprise Lafarge HOLCIM sur le territoire.

La commune a ainsi fait appel à l'EPF pour la maîtrise foncière du site. Après négociation, un accord a été trouvé tant sur le plan financier que foncier. Malgré la signature d'un avenant n°1 ayant pour objet l'intégration de nouvelles parcelles, à nouveau dans le cadre de la négociation, des parcelles supplémentaires ont été ajoutées aux propriétés à acquérir nécessitant la réalisation d'un avenant n°2 à la convention opérationnelle.

Le présent avenant vise à l'actualisation du périmètre d'intervention de l'EPF prévu dans la convention initiale. Les projets, le montant plafond d'intervention et la durée de la convention demeurent inchangés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — MODIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier la page 2 de la convention opérationnelle initiale « Identification des périmètres d'intervention »

Les autres dispositions demeurent inchangées

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire
Jean François DAURE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,
Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême
Représentée par son Vice-Président
Roland VEAUX

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**
n° 2019/ en date du 20 février 2020.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°16-18-085

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-18-085

Annexe n°3 : Liste des parcelles objet de l'acquisition Lafarge HOLCIM



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 5

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des Cottes-Mailles entre la commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des Cottes-Mailles entre la commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le Pour la Préfète,

La préfète
Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention projet n° 17-12-005 de veille foncière du secteur des Cottes-Mailles entre la commune d'Aytré, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Prorogation et ajout de périmètre à la convention de veille foncière

Contexte : La CdA de La Rochelle est une intercommunalité du littoral de Charente-Maritime de 170 000 habitants dont le siège est La Rochelle, préfecture de département. Il s'agit d'une agglomération très attractive du fait de son aspect littoral, de sa position à mi-chemin entre les deux métropoles de l'arc atlantique (Bordeaux et Nantes) de son bassin d'emploi important et de son niveau d'infrastructure (Port de commerce, de pêche, de plaisance, aéroport...). Cette collectivité a décidé de développer une politique ambitieuse en matière de logement avec la volonté d'intégrer des parts significatives de logements sociaux et abordables dans les opérations immobilières d'envergure, afin de garantir l'accès au logement au plus grand nombre. Elle a donc identifié plusieurs projets urbains d'intérêt communautaire dont le secteur des Cottes-Mailles à Aytré fait partie et une convention de veille foncière a été conclue avec l'EPFNA en 2017.

Projet : Un foncier mutable en friche a été identifié à proximité du périmètre actuel sur lequel une opération d'ensemble est projetée, au sud d'un futur boulevard reliant le quartier de la gare de La Rochelle à la rocade (N137). C'est ce foncier qui est intégré au périmètre de la convention.

Durée : 5 ans + 5 ans

Montant : 6 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Futur projet urbain des Cottes-Mailles à Aytré - 37 hectares

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

Commune d'Ayré

Avenant n°3

ZAC des Cottes-Mailles

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°3
A LA CONVENTION PROJET N°17-12-005
DE VEILLE FONCIÈRE DU SECTEUR
DES COTTES MAILLES
ENTRE
LA COMMUNE D'AYTRÉ (CHARENTE-MARITIME)
ET
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur **Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « **la CdA de La Rochelle** » ou « **la Collectivité** » ;

La Commune d'Aytré, dont le siège est Place des Charmilles – 17 440 AYTRÉ – représentée par Monsieur **Alain TUILLIERE**, son maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal du,

Ci-après dénommée « **la Commune** »

D'une part

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2020- du 20 février 2020

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PERIMETRE DE CONVENTION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE (17)

Commune d'Aytré

Avenant n°3

ZAC des Cottes-Mailles

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a sollicité l'appui de l'EPF pour la maîtrise foncière d'une vaste emprise, situées sur le site des Cottes Mailles, qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée par la CdA de La Rochelle en 2011. Cette opération vise le développement de 450 logements dont 33% sociaux. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 100 logements sociaux par an et a aujourd'hui un taux de 18% de LLS. La production de logements et plus particulièrement sociaux est faible dans la mesure où la Collectivité connaît des difficultés à mobiliser du foncier.

Une convention avait été signée en 2012, n'ayant pas donné lieu à une intervention active de l'EPF. Lors de la réception de déclarations d'intention d'aliéner sur ce secteur stratégique, l'EPF, la CdA de La Rochelle et la Commune d'Aytré avaient convenu de poursuivre le partenariat pour mener une mission de veille foncière active en 2017. Un avenant prorogeant la convention de 3 ans avait ainsi été signé le 3 juillet 2017. Cet avenant avait été conclu dans le cadre d'une intervention sur un projet d'ensemble, un projet urbain au sens de la CdA. C'est dans ce cadre que l'EPF avait exercé trois fois le droit de préemption en révision de prix, sans donner lieu à des acquisitions.

Le secteur des Cottes-Mailles, situé au sud du futur Boulevard des Cottes-Mailles est adjacent d'une zone industrielle déstructurée et en perte de vitesse, que la CdA envisage d'intégrer dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble. Elle a donc demandé à l'EPF d'intégrer ce périmètre à la convention déjà existante par voie d'avenant.

Ce périmètre avait d'ailleurs fait l'objet d'une convention en 2012, sur lequel une acquisition par préemption avait été réalisée, foncier cédé en 2017 à la Communauté d'Agglomération. Cet espace fait l'objet d'un potentiel foncier identifié pour le développement de logements notamment sociaux et abordables. Une orientation de programmation et d'aménagement indique un potentiel de 350 logements.

Il est donc nécessaire d'intégrer les nouvelles dispositions du PPI de l'EPF effectives depuis le 31 décembre 2019 (article 1), de modifier le périmètre de la convention (article 2) et de modifier la durée de la convention (article 3).

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Mise en conformité des 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.

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 DE PERIMETRE

Un périmètre est ainsi ajouté au paragraphe 4.1 de l'article 1 de l'avenant n° 2 ayant modifié l'article 4 de la convention initiale.

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

Ce périmètre correspond au secteur « ancienne zone industrielle des Cottés Mailles » (carte en annexe). Il s'agit d'une réserve foncière à vocation de logements pour lequel une OAP du PLUi prévoit 350 logements dont 33% sociaux et 20% abordables.

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.

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

ARTICLE 3. — PROROGATION DE LA CONVENTION

L'article 17 « durée de la convention projet » modifié par l'article 4 de la convention est réécrit comme suit :

La convention sera échue au 3 juillet 2020, il est donc pertinent de la proroger afin de poursuivre la veille foncière.

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 le 30 juin 2023.

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

Fait à Poitiers, leen 4 exemplaires originaux

La communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

La Commune d'Aytré représentée par
Son Maire,

Alain TUILLIERE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François
MAGNIEN** n°2020/ en date du



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 6

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-19-158 d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la commune du Verdon-sur-Mer, la CdC Médoc Atlantique (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-19-158 d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la commune du Verdon-sur-Mer, la CdC Médoc Atlantique (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

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

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-19-158 d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la commune du Verdon-sur-Mer, la CdC Médoc Atlantique (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements

Contexte : Commune située à la Pointe du Médoc qui marque l'entrée ouest de l'Estuaire de la Gironde, Le Verdon compte 1 350 habitants. Par sa position, elle fait partie de l'avant-port de Bordeaux et dispose de nombreuses infrastructures portuaires. La Commune en plus d'être estuarienne est aussi littorale et attire de nombreux touristes, ce qui influe fortement sur son parc de logements composé à 60 % de résidences secondaires.

Projet : La Commune a identifié après signature de la convention plusieurs sites au cœur de son centre-bourg dont l'acquisition foncière pourrait contribuer à la redynamisation. En effet il s'agit de commerces ou de logements actuellement ou prochainement vacants qui pourraient faire l'objet d'aliénation dans les prochains mois ou années.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 1 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Commerces ou habitats vacants dans le centre-bourg de la commune.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

COMMUNE DU VERDON-SUR-MER (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (31,87 ha)
- Périmètre de réalisation (6,49 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N° 1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-158
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE LE VERDON-SUR-MER (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ATLANTIQUE

Entre

La Commune Le Verdon-sur-Mer dont la Mairie est située au 9, Boulevard Lahens – 33123 LE VERDON-SUR-MER représentée par son maire, **Monsieur Jacques BIDALUN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes Médoc Atlantique dont le siège est située 9 Rue du Maréchal d'Ornano 33780 SOULAC-SUR-MER représentée par son Président, **Monsieur Xavier PINTAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité ou CCMA** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à titre intérimaire, nommé

COMMUNE DU VERDON-SUR-MER (33)

Avenant n° 1

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DU VERDON-SUR-MER (33)

Avenant n° 1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



 Périmètre de réalisation

399 m²

COMMUNE DU VERDON-SUR-MER (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3



COMMUNE DU VERDON-SUR-MER (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 4



COMMUNE DU VERDON-SUR-MER (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 5



 Périmètre de réalisation **315 m²**

COMMUNE DU VERDON-SUR-MER (33)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 6



 Périmètre de réalisation

564 m²

PRÉAMBULE

Afin de parvenir à l'urbanisation d'une dent creuse envisagée depuis de nombreuses années, la commune du Verdon-sur-Mer et l'EPF ont signé en janvier 2020 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat.

La convention initiale identifiait un seul périmètre de réalisation. La commune souhaitait intervenir rapidement sur ce foncier, pour créer le volet logement de son port de plaisance planifié lors du projet initial, mais jamais réalisé du fait de l'absence de maîtrise foncière du site.

Cependant la Commune a identifié par la suite plusieurs sites au cœur de son centre-bourg dont l'acquisition foncière, pourrait contribuer à la redynamisation. En effet il s'agit de commerces ou de logements actuellement ou prochainement vacants qui pourraient faire l'objet d'aliénation dans les prochains mois ou années.

En ce sens, le présent avenant vise à modifier les périmètres d'intervention en :

- Ajoutant le projet n°2, 3, 4, 5 et 6
- Créant un périmètre de veille élargit sur le centre-bourg urbanisé ;

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Vient modifier et remplacer l'article 2 « périmètre d'intervention » figurant dans la convention initiale.

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

Cet article vient ajouter un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du centre-bourg urbanisé. Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la 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 urbain sera délégué à l'EPF de Nouvelle-Aquitaine au cas par cas et au gré des opportunités sur le périmètre de veille par décision de la commune.

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

- **Projet 2 : Ancien commerce 15 rue de Verdun**

Site : Parcelles cadastrales AL 415

Il s'agit d'un commerce vacant au cœur du bourg en voisinage immédiat avec le supermarché. L'immeuble en bon état possède également un logement en étage.

Projet : L'acquisition de ce bien pourrait permettre l'installation d'un commerce en centre-bourg qui bénéficierait de la clientèle du supermarché voisin. Le logement en étage deviendrait un logement communal.

- **Projet 3 : Maison 28 rue de Verdun**

Site : Parcelles cadastrales AL 112- 266

Il s'agit d'une maison qui devrait prochainement être vacante au cœur du bourg. Cette maison sans étage avec un petit jardin demeure en bon état ne nécessite pas de gros travaux de réhabilitation.

Projet : Son acquisition pourrait permettre la création de logements communaux, au cœur du bourg, accessibles à des personnes âgées (sans étage).

- **Projet 4 : Le Cardinal**

Site : Parcelle cadastrale AM 175

Il s'agit d'un ancien café –restaurant au centre du bourg, à proximité des commerces et du supermarché.

Projet : Son acquisition doit permettre la réinstallation d'un établissement identique pour réanimer le centre-ville du Verdon notamment hors saison. Le bâtiment abrite aussi des logements en étage. L'ensemble est en bon état.

- **Projet 5 : Ancienne boucherie – 2 rue Aristide Briand**

Site : Parcelle cadastrale AL 107

Il s'agit d'un ancien commerce au cœur du bourg, face au supermarché. Ce bâtiment sans étage est vacant depuis de nombreuses années et abrite également un petit logement pour le commerçant.

Projet : Son acquisition doit permettre la réinstallation d'un commerce sur cet emplacement stratégique face au supermarché qui demeure animé à toutes saisons.

- **Projet 6 : Ancien commerce – 4 avenue de la Plage**

Site : Parcelle cadastrale AM 30

Il s'agit d'un ancien commerce sur l'axe principal qui relie le bourg à la plage

Ce bâtiment sans étage est vacant depuis de nombreuses années. Il possède un petit jardin en arrière-cour.

Projet : Son acquisition doit permettre la réinstallation d'un commerce pour réanimer le centre-ville du Verdon qui bénéficie d'une carence en commerce hors-saison. La cour du bâtiment pourrait permettre l'installation d'une terrasse.

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

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

Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune Le Verdon-sur-Mer
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
Médoc Atlantique
représentée par son Président,

Jacques BIDLUN

Xavier PINTAT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020-7

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-078 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-078 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région

Bordeaux, le

Pour la Préfète,

La préfète

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 33-18-078 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Saint-Jean-d'Illac (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements

Contexte : Limitrophe de la Métropole Bordelaise qui connaît une inflation foncière très forte, la commune est située à un point stratégique entre les deux bassins d'emplois du Département. La commune accueille une majorité de 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. Commune de 8 377 habitants.

La commune souhaitant permettre une diversification des programmes de logements et une stabilisation des prix des fonciers vendus, une convention d'action foncière a été conclue avec l'EPF le 3 avril 2018 2018.

Projet : Le projet d'avenant permet d'ajouter des périmètres de réalisation à la convention initiale dans le but de maintenir et faire évoluer l'intervention foncière de l'EPFNA au-delà du périmètre de la future ZAC centre-bourg mais tout en restant en cohérence avec celle-ci. Il permet également de mettre en conformité la convention initiale avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA.

Durée : 6 ans (inchangée)

Montant : 6 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 4 périmètres de réalisation correspondant à des fonciers à usage d'habitation se trouvant en centre-bourg de la commune ou en zone périurbaines.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-18-078
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Saint-Jean-d'Illac dont la Mairie est située Esplanade Pierre Favre, 120 Avenue du Las, BP 10 – 33127 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 commune** » ;

d'une part,

ET

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 2



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC
Avenant n° 1
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 3



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 4



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ILLAC
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 5



PRÉAMBULE

Le 3 avril 2018 **la commune** de Saint-Jean-d'Illac et **l'EPFNA** ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements. Par cette dernière, la commune mobilise **l'EPFNA**, sur le périmètre de la future ZAC centre-bourg, pour maximiser la réalisation de programmes de logements, dont des logements locatifs sociaux, et lutter contre la spéculation foncière.

Méthodologiquement, le périmètre de réalisation défini à la convention initiale doit aussi permettre à **la commune** et **l'EPFNA** d'affiner et de mettre en place une stratégie d'intervention foncière sur le court, moyen et long terme en vue de la production de logements.

En raison de sa dynamique et de ses atouts, **la commune** attire un très grand nombre de promoteurs souhaitant réaliser des opérations. Ainsi, les promoteurs, investisseurs et autres constructeurs se livrent à une surenchère foncière pour acquérir le peu de foncier mobilisable en densification. Aussi, mécaniquement, en raison de cette hausse des prix du foncier, même en poursuivant le rythme soutenu de production actuelle, les valeurs des logements en sortie continueront d'augmenter.

Aussi **la commune** et **l'EPFNA** se donnent, en plus de la production de logements sociaux, comme objectif de limiter la spéculation foncière au sein de ce périmètre afin de permettre notamment aux ménages locaux et/ou travaillant localement de se loger sur **la commune**.

Le présent avenant permet d'ajouter des périmètres de réalisation à la convention initiale dans le but de maintenir et faire évoluer l'intervention foncière de **l'EPFNA** au-delà du périmètre de la future ZAC centre-bourg mais tout en restant en cohérence avec celle-ci. Il permet également de mettre en conformité la convention initiale avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de **l'EPFNA**.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

ARTICLE 2. – AJOUT D'UN PROJET N°3 A L'ARTICLE 2.2 DE LA CONVENTION INITIALE

*Cet article vient ajouter les paragraphes « **Projet n°2** », « **Projet n°3** », « **Projet n°4** », « **Projet n°5** », « **Projet n°6** », à l'article « **2.2 - Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée** » à la convention initiale, rédigé comme suit :*

Projet n°2 : Parcelles AP n°51-52 – 509 Avenue de Bordeaux

Site : La commune a identifié des fonciers cadastrés section AP n°51 et 52, d'une superficie respective de 908m² et 1 555m², soit une superficie totale de 2 463m², correspondant à des biens bâtis à usage d'habitation. Ces fonciers se trouvent en zone UB du PLU, correspondant aux zones urbaines périphériques.

Projet : La commune, dans le cadre de sa réflexion d'aménagement de centre-bourg, et dans la continuité de la future ZAC de centre-bourg, a identifié ces parcelles comme pouvant faire l'objet d'une intervention de l'EPFNA, afin d'améliorer l'accès à la zone commerciale en ajoutant un « tourne à droite » en venant de Bordeaux et d'installer du petit commerce.

Ces biens pourront faire l'objet d'une démolition afin de donner la possibilité à la commune de continuer son projet d'aménagement du centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la démolition du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

Il préemptera avec l'accord de la commune de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération en Conseil Municipal identifiant les parcelles objets de cette délégation et le projet envisagé.

Projet n°3 : Parcelles AN n°3-4-103-104-152 – 40 Avenue des pins

Site : La commune a identifié des fonciers cadastrés section AN n°3-4-103-104-152, d'une superficie respective 1 493m², 1 220m², 903m², 604m² et 196m², soit une superficie totale de 4 416m², correspondant à des biens bâtis à usage d'habitation. Ces fonciers se trouvent en zone UB du PLU, correspondant aux zones urbaines périphériques.

Projet : La commune, dans le cadre de sa réflexion d'aménagement de centre-bourg, et dans la continuité de la future ZAC de centre-bourg, a identifié ces biens comme pouvant faire l'objet d'une intervention de l'EPFNA, afin de voir s'y installer une nouvelle école maternelle dans le cadre de l'extension démographique de la ville. Ces parcelles dont une est déjà possession de la ville (parcelle AN n°4) sont en continuité de l'ALSH (Accueil de Loisir Sans Hébergement) et permettront une meilleure organisation de l'accueil scolaire et périscolaire.

Ces biens pourront faire l'objet d'une démolition afin de donner la possibilité à **la commune** de continuer son projet d'aménagement du centre-bourg.

Sur ce périmètre, **l'EPFNA** engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la démolition du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

Il préemptera avec l'accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération en Conseil Municipal identifiant les parcelles objets de cette délégation et le projet envisagé.

Projet n°4 : Parcelles AR n°1-2-134-136 – 861 Avenue de Bordeaux

Site : **La commune** a identifié des fonciers cadastrés section AR n°1, 2,134, 136 d'une superficie respective de 6 256m², 6 842m², 5 393m², et 233m², soit une superficie totale de 18 724m², correspondant à des biens bâtis à usage d'habitation. Ces fonciers se trouvent en zone UB du PLU, correspondant aux zones urbaines périphériques.

Projet : **La commune**, dans le cadre de sa réflexion d'aménagement de centre-bourg, et dans la continuité de la future ZAC de centre-bourg, a identifié les parcelles AR n°1 et AR n°2 comme pouvant faire l'objet d'une intervention de **l'EPFNA** afin de voir s'y réaliser un programme de logements en accord avec le projet de territoire de la ville, à savoir la construction de logements pour personnes âgées et jeunes travailleurs dans le cadre d'une mixité générationnelle et sociale.

Sur les parcelles AR n°41 et AR n°85 a été réalisé un programme de 100 logements pour seniors. Egalement, sur la parcelle AR n°137 a été réalisé un programme de 20 logements pour seniors.

Sur les parcelles AR n°134-136 **la commune** souhaite une intervention de **l'EPFNA** pour un projet de construction d'une maison de santé.

Ces biens pourront faire l'objet d'une démolition afin de donner la possibilité à **la commune** de continuer son projet d'aménagement du centre-bourg.

Sur ce périmètre, **l'EPFNA** engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la démolition du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

Il préemptera avec l'accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de **la commune**.

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération en Conseil Municipal identifiant les parcelles objets de cette délégation et le projet envisagé.

Projet n°5 : Parcelles AT n°11-110-111-112-135 – 360 Avenue de Bordeaux

Site : La commune a identifié des fonciers cadastrés section AT n°11, 110, 111, 112, 135, d'une superficie respective de 4 101m², 1 930m², 2 097m², 3 000m² et 4 158m², soit une superficie totale de 15 286m², correspondant à des biens bâtis à usage d'habitation. Ces fonciers se trouvent en zone UB du PLU, correspondant aux zones urbaines périphériques.

Projet : La commune, dans le cadre de sa réflexion d'aménagement de centre-bourg, et dans la continuité de la future ZAC de centre-bourg, a identifié ces biens comme pouvant faire l'objet d'une intervention de l'EPFNA, afin de préparer le renouvellement urbain de cette zone afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants en entrée de ville tout en préservant son caractère environnemental basé sur la craste qui parcourt la zone. Egalement, un projet de cheminement doux jusqu'au centre commercial pourra être envisagé.

Ces biens pourront faire l'objet d'une démolition afin de donner la possibilité à la commune de continuer son projet d'aménagement du centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées, notamment en ce qui concerne la démolition du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

Il préemptera avec l'accord de la commune de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la commune.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération en Conseil Municipal identifiant les parcelles objets de cette délégation et le projet envisagé.

Fait à le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Jean-d'Illac
représentée par son maire,

Hervé SEYVE

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019-
en date du.....

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°33-18-078



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 8

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Condat-sur-Trincou, la CdC Dronne et Belle (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

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

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

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Condat-sur-Trincou, la CdC Dronne et Belle (24) et l'EPFNA

Objet : Réhabiliter une friche industrielle

Contexte : La commune de Condat-sur-Trincou se situe au nord du département de la Dordogne, au cœur du Périgord Vert et est traversée par le Trincou d'est en ouest mais aussi par la Côte et la Dronne. Elle appartient aux 22 communes de la CdC Dronne et Belle, depuis sa création en 2014. Avec seulement 480 habitants en 2015, Condat est dans la moyenne intercommunale. La Commune bénéficie de sa situation au croisement des bassins d'emplois de Nontron, Brantôme, Thiviers dans une moindre mesure de l'agglomération de Périgueux. La Commune abrite une trentaine d'établissements sur son territoire mais 417 des 429 emplois du territoire dépendent de l'usine « Martine-Spécialités » qui fabrique depuis 1984 des pâtisseries industrielles surgelées et est implanté à Valade au bord de la D78. Bien qu'elle n'abrite plus de commerces, Condat bénéficie de sa proximité avec Champagnac de Belair. Dès lors, l'un des principaux enjeux de la Commune est de parvenir à maintenir son attractivité en complétant l'offre de commerce et de service de la commune voisine.

Projet : La commune de Condat-sur-Trincou souhaite conforter la dynamique économique qui se maintient sur son territoire grâce à la présence ou la proximité d'industries porteuses d'emplois. La Commune souhaiterait installer un marché couvert dans l'un des bâtiments d'une ancienne concession agricole. Cet équipement, inexistant dans le secteur, bénéficierait ainsi à la population de Condat mais aussi celle de Champagnac. Les autres bâtiments pourraient abriter des activités économiques pour les nombreux artisans en recherche de locaux sur le territoire. Condat-sur-Trincou souhaite également que l'EPF puisse être en mesure d'intervenir sur des opportunités foncières qui pourraient se présenter sur l'habitat dégradé dans son centre-bourg. Ces biens intéressent la Commune pour réaliser des logements communaux.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 1. Un périmètre de veille. Ce périmètre correspond au bourg de Condat-sur-Trincou, mais aussi aux fonciers voisins du périmètre de réalisation sur le lieu-dit de Chassepoule. (en vert sur la carte).

2. Un périmètre de réalisation. Projet : Ancienne concession agricole – Chassepoule. Site : Parcelle cadastrée A 1349

Le foncier est composé de trois bâtiments construits dans les années 1970 pour abriter une concession agricole.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

COMMUNE DE CONDAT-SUR-TRINCOU (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (2,47 ha)
- Périmètre de réalisation (8468 m²)



COMMUNE DE CONDAT-SUR-TRINCOU (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètres de veille (10,38 ha)
- Périmètre de réalisation (8468 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Condat-sur-Trincou



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

Entre

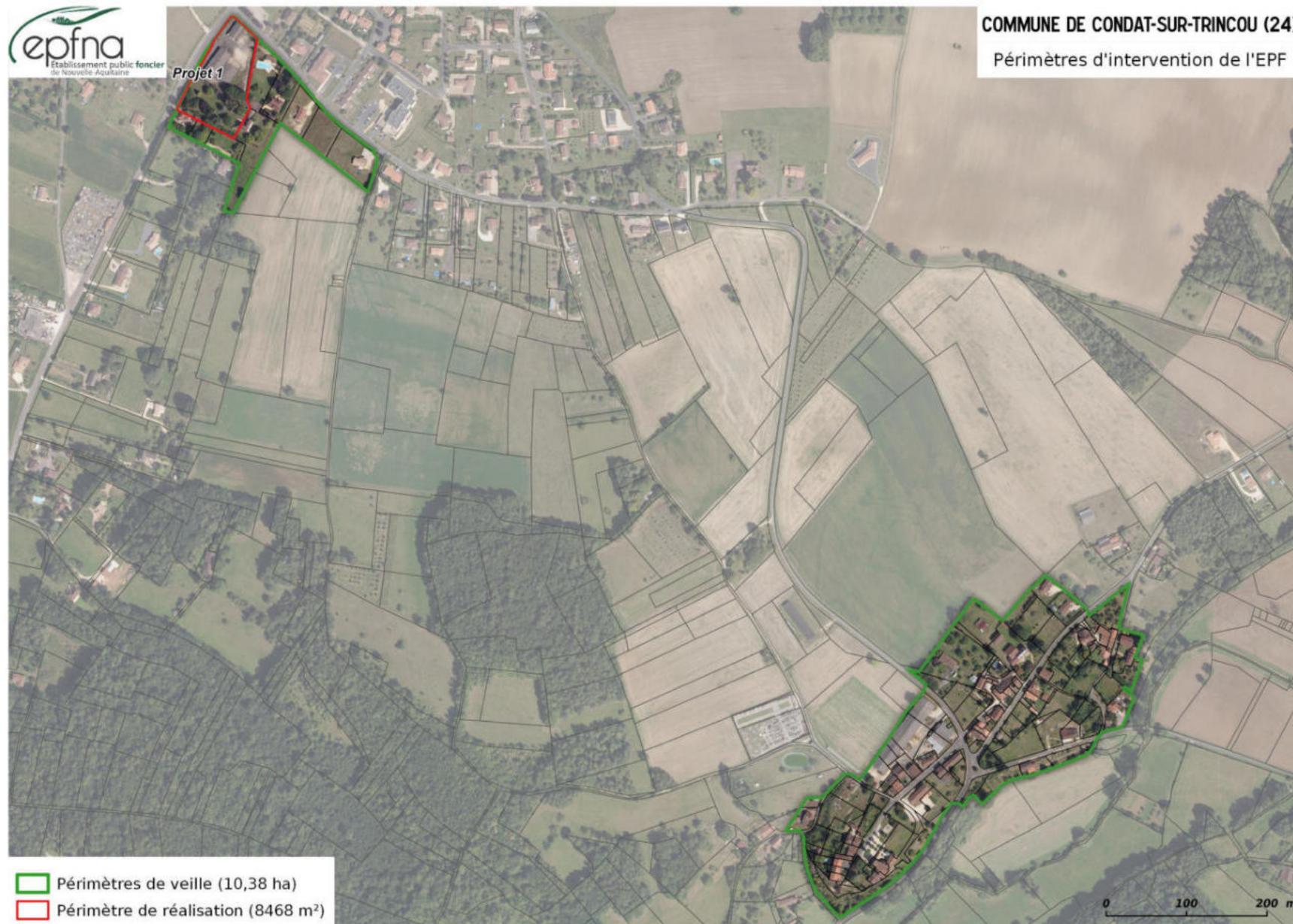
La Commune de Condat-sur-Trincou, dont le siège est situé au Bourg, 24530 Condat-sur-Trincou présentée par son maire, **Monsieur Francis MILLARET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



COMMUNE DE CONDAT-SUR-TRINCOU (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Condat-sur-Trincou

La Commune de Condat-sur-Trincou se situe au nord du département de la Dordogne, au cœur du Périgord Vert et traversée par le Trincou d'est en ouest mais aussi par la Côte et la Dronne.

Elle se compose de plusieurs villages et hameaux mais l'essentiel de la population se concentre dans le bourg et le quartier en conurbation avec la Commune voisine de Champagnac-de-Belair. La Commune dépend du canton de Brantôme, et de l'arrondissement de Nontron.

Elle appartient aux 22 communes de la Communauté de Communes Dronne et Belle, depuis sa création en 2014.

Avec seulement 480 habitants en 2015, Condat est dans la moyenne intercommunale. Malgré une baisse de la démographie tout au long du XXème siècle jusque dans l'année 1980 où elle dépassait à peine les 300 habitants, on constate désormais une stabilité démographique depuis les années 2000.

Ce phénomène s'explique par la fin de l'exode rural très marqué en Périgord Vert du fait de la désindustrialisation et de la déprise agricole. Au contraire les entreprises locales spécialisées dans l'agroalimentaire ou la sellerie connaissent une nouvelle dynamique, ainsi que le secteur du tourisme.

Aussi la Commune bénéficie de sa situation au croisement des bassins d'emplois de Nontron, Brantôme, Thiviers dans une moindre mesure de l'agglomération de Périgueux.

Implanté sur une falaise, le bourg de Condat, qui domine de 30 mètres la vallée du Trincou, possède un patrimoine intéressant avec son église romane et les ruines de son château médiéval. La présence des rivières du Trincou, de la Côte et de la Dronne offre au territoire un cadre de vie de qualité bien préservé. Plus de la moitié de la superficie de la Commune demeure ainsi couvert d'espaces boisés ou naturels.

La Commune abrite une trentaine d'établissements sur son territoire mais 417 des 429 emplois du territoire dépendent de l'usine « Martine-Spécialités » qui fabrique depuis 1984 des pâtisseries industrielles surgelées et est implanté à Valade au bord de la D78.

Bien qu'elle n'abrite plus de commerces, Condat bénéficie de sa proximité avec Champagnac de Belair, avec laquelle son territoire forme une conurbation au nord. Cette dernière bénéficie d'un tissu commercial de proximité complet, de services de soins d'un

Dès lors, l'un des principaux enjeux de la Commune est de parvenir à maintenir son attractivité en complétant l'offre de commerce et de service de la commune voisine.

Enfin, la Commune présente une offre résidentielle monotypée avec une grande majorité (99%) du parc composé de maisons individuelles.

En 2016, le parc de logements de Condat bien que très largement dominé par les résidences principales était composé à plus de 20% de résidences secondaires soit une dizaine de plus par rapport à 2011.

Sur les près de 300 logements présents sur la Commune, la vacance est en baisse puisqu'elle est passée de 27 logements en 2011 à 18 en 2016 ce qui regain de sur le territoire.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Condat-sur-Trincou souhaite conforter la dynamique économique qui se maintient sur son territoire grâce à la présence ou la proximité d'industries porteuses d'emplois.

Ne bénéficiant pas d'un tissu commercial et de service comparable à celui de Champagnac de Belair, qui se situe à quelques minutes du bourg, Condat souhaite toutefois en bénéficier en installant des activités économiques sur son territoire.

En effet la Commune dispose d'un quartier à son extrémité nord en conurbation directe avec Champagnac et ses services (EPHAD, pharmacie) au lieudit Chassepoule.

Dès lors, la municipalité a repéré une friche dont l'emplacement au carrefour de l'avenue de Brantôme et de la rue des Chaminades en fait un site stratégique.

La Commune souhaiterait installer un marché couvert dans l'un des bâtiments de cette ancienne concession agricole. Cet équipement, inexistant dans le secteur, bénéficierait ainsi à la population de Condat mais aussi celle de Champagnac.

Les autres bâtiments du site pourraient abriter des activités économiques pour les nombreux artisans en recherche de locaux sur le territoire.

Condat-sur-Trincou souhaite également que l'EPF puisse être en mesure d'intervenir sur des opportunités foncières qui pourraient se présenter sur l'habitat dégradé dans son centre bourg. Ces biens intéressent la Commune pour réaliser des logements communaux.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d’équilibre et de centralité
- Renforcer l’attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l’espace bâti en offrant une gestion économe de l’espace
- Renforcer significativement l’attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l’habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l’étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.
- Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d’activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d’activités, ou la proximité d’un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D’INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au bourg de Condat-sur-Trincou, mais aussi aux fonciers voisins du périmètre de réalisation sur le lieudit de Chassepoule. (en vert sur la carte).

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

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

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

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

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

Projet : Ancienne concession agricole - Chassepoule

Site : Parcelle cadastrée A 1349

Le foncier est composé de trois bâtiments construits dans les années 1970 pour abriter une concession agricole.

Le premier est un hangar de 170m² servant de garage au propriétaire, sa position au carrefour de la route de Brantôme et de la rue des Chaminades, en font le plus visible des trois.

Le deuxième est l'ancienne partie commerciale de la concession de 615 m², long l'avenue de Brantôme. Ce bâtiment est loué pour la biscuiterie de Champagnac pour stocker des pièces détachées.

Enfin le troisième en retrait du deuxième, est l'ancien atelier de la concession de 450 m². Il a été loué un temps par les services techniques de l'intercommunalité.

Le sud de la parcelle est occupé par le jardin du propriétaire.

Projet :

La Commune de Condat-sur-Trincou comme présenté plus haut, souhaite l'acquisition de ce site pour réhabiliter cette friche en réimplantant de l'activité économique. Une partie des bâtiments pourrait être loué ou vendu à des artisans, et la partie la plus adaptée pourrait accueillir une halle couverte pour des marchés ou des divers événements.

Une division parcellaire sera certainement à prévoir pour dissocier le parc du propriétaire et le bâti de son ancienne concession. Une étude pourra également être faite à la demande de la Commune pour sélectionner et comparer le bâti le plus adéquate au projet de halle communale.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Condat-sur-Trincou
représentée par son Maire,

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

Francis MILLARET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



B/NP/SDo – 20/02/2020 – point II-9

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 9

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et le traitement d'une friche industrielle sur la commune de Le Bugue, entre la CdC de la Vallée de l'Homme (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et le traitement d'une friche industrielle sur la commune de Le Bugue, entre la CdC de la Vallée de l'Homme (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et le traitement d'une friche industrielle sur la commune de Le Bugue, entre la CdC de la Vallée de l'Homme (24) et l'EPFNA

Objet : Acquisition d'une friche industrielle pour envisager reprise d'activité

Contexte : Le Bugue est une commune de Dordogne, implantée dans le Périgord Noir, et faisant partie de la CdC de la Vallée de l'Homme, dont elle est la deuxième commune la plus peuplée. Elle compte 2 587 habitants. Depuis les années 70 la population de la commune n'a cessé de diminuer.

Projet : La commune de Le Bugue comptait sur son territoire une entreprise "PériFruit" qui produisait des jus de fruits et de légumes. Suite à sa fermeture la CdC, ayant la compétence développement économique, souhaite voir cette friche être réhabilitée, afin d'envisager une reprise d'activité.

Durée : 3 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Périmètre de réalisation sur l'ancien site "PériFruit"

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

COMMUNE DU BUGUE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-20- D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE TRAITEMENT DE FRICHES

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HOMME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme dont le siège est situé 28 Avenue de la Forge – 24620 LE EYZIES DE TAYAC SIREUIL, représentée par son président, **Monsieur Philippe LAGARDE**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **L'EPCI** » ou « **La Communauté de communes** » ;

D'une part,

Et

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

Ci-après dénommé « **L'EPFNA** » ;

D'autre part.

Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme résulte de la fusion de la Communauté de communes Terres de Cro-Magnon et de la Communauté de communes Vallée de la Vézère. Elle est créée et effective depuis le 1^{er} janvier 2014.

Jusqu'en 2016, elle comprenait 26 communes. Au 1^{er} janvier 2017, l'adhésion de 2 nouvelles communes, Audrix et Limeuil, augmente son territoire à 28 communes. Au 1^{er} janvier 2019, du fait de la création de deux communes nouvelles, le périmètre est étendu au territoire de Coly, et le nombre de communes est ramené à 26.

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme couvre un territoire d'environ 528 km². Son territoire est le 8^e plus grand des 20 intercommunalités composant la Dordogne. Localisée au sud-est du département de la Dordogne, au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe de la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux, de la Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, de la Communauté de communes du Pays de Fénelon, de la Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir, de la Communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt de Bessède et de la Communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord.

Le paysage de l'intercommunalité se compose principalement de paysages vallonnés (Vallée de la Vézère, Vallée des Beunes, ou encore les plateaux de Saint-Chamassy), de forêts (Forêt Barrade ou la Forêt domaniale de Campagne), et de sites troglodytes renommés (patrimoine rural typique). Certaines des communes sont bordées par la Dordogne. Le territoire communautaire est donc composé de paysages préservés, répondant à des enjeux écologiques variés (Natura 2000, sites classés, sites inscrits, AVAP...).

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme est encore marquée par l'ère préhistorique, faisant de certains lieux des sites inscrits au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, dont la plus renommé est la Grotte de Lascaux sur la Commune de Montignac. Le Musée National de Préhistoire, installé à Eyzies, retrace notamment ces richesses préhistoriques présentes sur le territoire communautaire.

Pour toutes ces richesses historiques, un arrêté préfectoral du 24 septembre 2015 a d'ailleurs déclaré les communes de l'intercommunalité comme « communes touristiques » sur une période de 5 ans.

Le paysage de l'intercommunalité possède également de nombreuses architectures religieuses et médiévales. Ces architectures, comprenant des églises, chapelles, maisons ou châteaux, intégrées aux bourgs ruraux, mettent en lumière la pierre blonde du sarladais.

Pour toutes ces richesses, le territoire de l'intercommunalité est engagé dans une démarche de labélisation « Grand Site de France ».

Avec ces démarches de labellisation, l'activité touristique est donc le premier secteur économique de l'intercommunalité avec près d'un million de visiteurs par an. Ce qui explique l'engagement de l'Office de Tourisme Intercommunal pour soutenir et développer les professionnels du tourisme dans ce domaine. Ce qui explique aussi l'obtention du label « NF Environnement », pour 3 sites touristiques en 2016, qui a permis à l'Office de Tourisme Lascaux Dordogne d'être finaliste aux Palmes du tourisme durable, concours récompensant les initiatives innovantes en tourisme durable.

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme s'est également engagée dans une démarche d'excellence environnementale. Cette démarche a pour objectif de donner une cohérence aux actions entreprises en faveur de l'aménagement du territoire, et prendre ainsi en compte les problématiques environnementales de préservation des paysages dans l'élaboration actuelle du PLU intercommunal. Sur cette même lancée, la Communauté de communes a d'ailleurs déjà été labellisée « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » par le Ministère de la transition écologique et solidaire. Elle est aussi en phase d'élaboration d'un Plan climat – air – énergie Territorial afin de pallier le réchauffement climatique.

Le réseau routier de la Communauté de communes, composé de 220 kms de routes réparties sur les différentes communes, structure le territoire. A cet égard, le Communauté de communes prend en charge les travaux

d’entretien et de réfection de ce réseau routier, et dispose également du pouvoir de police de conservation du domaine public.

L’EPCI est structuré par un ensemble d’infrastructures routières, composé de routes départementales et autoroutes. Le territoire est aussi traversé par la ligne ferroviaire Niversac – Agen, avec une gare située à Eyzies notamment.

Avec 16 125 habitants répartis sur 26 communes, la Communauté de communes de la Vallée de l’Homme est la 8^e intercommunalité la plus peuplée, avec une densité de moins de 30.5 habitants par km². L’intercommunalité est composée de Les Eyzies, le siège ; Aubas ; Audrix ; Le Bugue ; Campagne ; La Chapelle-Aubareil ; Fanlac ; Les Farges ; Fleurac ; Journiac ; Limeuil ; Mauzens-et-Miremont ; Montignac ; Peyzac-le-Moustier ; Plazac ; Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac ; Coly-Saint-Amand ; Saint-Avit-de-Vialard ; Saint-Chamassy ; Saint-Félix-de-Reillac-et-Mortemart ; Saint-Léon-sur-Vézère ; Savignac-de-Miremont ; Sergeac ; Thonac ; Thursac et Valojoux.

Mais le territoire de l’intercommunalité présente des disparités importantes. En effet, seules 4 communes ont plus de 1 000 habitants, à savoir Le Bugue (2 622 habitants), Montignac (2 788 habitants) et Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac (1 590 habitants) et la commune nouvelle Les Eyzies (1 108 hab.). Et 17 communes ont moins de 500 habitants.

Pourtant, le territoire de la Communauté de communes connaît une évolution démographique constante au fil des années. La population reste cependant assez vieillissante avec 38,9% de personnes ayant 60ans et plus.

La Communauté de communes de la Vallée de l’Homme intervient sur des sujets multiples :

- le tourisme (Office de tourisme intercommunal, animation, mutualisation de projets, palme du tourisme durable, aménagement d’itinéraires de randonnées pédestres et vélo route voie verte)
- la voirie et l’assainissement non collectif (partenariat avec des prestataires privés et du personnel communal pour la voirie)
- l’économie
- l’enfance (structures d’accueil de la petite enfance et structures enfance hors temps scolaires, aménagement de temps d’activité périscolaire, depuis la réforme de 2013-2014)
- la santé (mise en place du contrat local de santé)
- l’environnement (rénovation thermique des bâtiments publics pour les économies d’énergie, rénovation du pôle administratif de Montignac, la mise en place de vélos à assistance électrique...)
- l’urbanisme (élaboration du PLUi, engagée depuis 2016, pour la définition du PADD)
- la compétence GEMAPI (entretien et aménagement des cours d’eau)
- les infrastructures publiques (projet de gymnase, maison des services au public)
- l’habitat (OPAH en cours de préparation)
- L’action sociale.

L’intercommunalité réalise ses actions publiques dans leur globalité, pour une meilleure cohérence. Le but étant de valoriser le territoire communautaire, pour améliorer la qualité de vie des habitants venus s’installer en famille, mais aussi développer l’économie territoriale en donnant une meilleure efficacité aux actions des entreprises.

Le bassin d’emploi de la Vallée de l’Homme est assez dynamique avec presque 1 200 établissements sur le territoire. Ce tissu industriel est pluridisciplinaire, avec un réseau d’artisans d’art, une agriculture à taille humaine, un réseau de scientifiques (notamment des travaux archéologiques pour l’innovation, la protection et la mise en valeur du patrimoine) et un territoire engagé dans le développement durable (via un programme labellisé « Agenda 21 France »).

Pour maintenir cette cohésion territoriale, la Communauté de communes a d’ailleurs crée, et inauguré en octobre 2018, un espace de travail partagé à Montignac, appelé « La Tuyauterie ».

Aussi, la Communauté de communes de la Vallée de l’Homme, et 5 autres intercommunalités de la Dordogne, bénéficie du programme européen « Leader » jusqu’en 2020. Ce programme permet de financer des projets locaux répondant à une stratégie de développement rural, établie par des acteurs privés et publics sur le

territoire. Ce programme a ainsi pour objectif de consolider les atouts et les richesses du territoire rural de l'intercommunalité, et relever les éventuels défis de mutation.

Pour conserver ce dynamisme intercommunal, la Communauté de communes a également engagé le développement économique de la ZAE « Le Bareil » à La Chapelle-Aubareil pour ainsi permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur cette zone. Des extensions sont en cours également à Rouffignac sur la ZAE des Farges et des projets à l'étude à Montignac sur la ZAE de Franqueville.

Enfin, l'enjeu de l'habitat et de la revitalisation des centres-bourgs est une des priorités de l'intercommunalité face à la disparité démographique des différentes communes. Le territoire de la Communauté de communes compte, en 2016, 4 277 résidences principales, représentées à 90,3% par des maisons individuelles, et 1 980 résidences secondaires et occasionnelles, pour faire face à l'essor touristique. Et 72,3% sont propriétaires de leur logement.

Le parc de logements de l'intercommunalité est assez homogène, avec 38,9% de logements construits avant 1945, 51,1% de logements construits entre 1945 et 2005, et 9,9% de logements datant de moins de 15 ans. Le taux de vacance au sein du parc de logement n'est pas significatif, avec un taux de 8,5%, soit 583 logements.

En conséquence, il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir les politiques touristiques et de maintenir le développement du commerce et de l'économie territoriale.

La communauté de communes a également une forte volonté d'inciter à la rénovation thermique des logements pour réduire les consommations énergétiques, améliorer le confort et réduire les coûts pour les habitants du territoire. Le programme d'amélioration de l'habitat en phase d'étude pré-opérationnelle

L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

La commune de Le Bugue

La commune de le Bugue se trouve dans le département de la Dordogne, en Périgord-Noir. Elle fait partie des 26 communes de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme.

La commune est accessible, par train, la gare du Bugue se trouve sur la Ligne Niversac-Agen, et par les routes départementales 703 et 710.

La commune porte de la Vézère et de la Vallée de l'Homme est touristiquement très attractive. Elle a obtenu le label « station verte de vacances » et le 1er prix des Villes fleuries de Dordogne en 2005, 2006, 2007, 2008.

En 1999 la commune atteint 2 778 habitants. Après 1999 la population n'a cessé de diminuer. En 2017, la commune comptait 2 587 habitants, en diminution de 4,01 % par rapport à 2012.

La tranche d'âge des 60ans représente plus de la moitié de la population de la commune (51,6%). La commune attire peu de primo-accédant, les couples sans enfants représentant 64,2% des familles de la commune.

Le parc de logements est composé à 69,6% de résidences principales. 85% de ces résidences principales sont des maisons, composées à 70,4% de 4 pièces ou plus. 65% des occupants de ces résidences principales en sont propriétaires. Le parc de logements s'est surtout construit entre les années 45 et 90.

Les logements vacants représentent 12% des logements.

La commune offre 1 342 emplois et compte 71,2% d'actifs. 65,7% travaillent sur la commune. La commune comptait en 2016, 416 établissements actifs, dont 64,7% se trouvent dans le secteur du commerce, transports, services divers, 15% dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale. 71,6% de ces établissements se situent dans la sphère présenteielle.

La commune compte 4 hôtels offrant 87 chambres, 3 terrains de camping offrant 440 emplacements.

Le projet de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme :

La commune de Le Bugue fait partie des 26 communes de **la Communauté de communes** de la Vallée de l'Homme, elle est la deuxième plus peuplée du territoire communautaire. La commune de Le Bugue est une des communes polarisante du territoire.

La commune de Le Bugue accueillait sur son territoire une entreprise de production et de commercialisation de jus de fruits et de légumes : l'Entreprise « PériFruit ». Cette entreprise a récemment fermée définitivement. Les locaux vacants de l'ancienne industrie se situent au nord du centre-bourg.

La Communauté de communes, compétente en matière d'économie, souhaite voir ces locaux être repris. En ce sens, **la Communauté de communes** sollicite **l'EPFNA** pour l'acquisition de ces locaux, afin d'envisager la reprise d'activité sur ce site.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 24-19-135 signée le 02 décembre 2019 conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 03 octobre 2019 et de **l'EPFNA** du 24 septembre 2019.

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

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

- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Traiter les friches impactant le tissu des centre-bourgs
- Maintenir le dynamisme de l'activité commerciale
- Développer les projets d'activités économiques

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

- **Projet : Site « PériFruit » - BC n°120-153-155-203-204-205-269**

Site : Le site comporte 7 parcelles cadastrées section BC n°120 (1 856m²) – 153 (43m²) – 155 (490m²) -203 (878m²) -204 (39m²) -205 (5 446m²) -269 (58m²). Les parcelles se situent en zone UB du PLU de la commune du Bugue, correspondant aux premières extensions du centre (habitat, commerces, services, ...). Seules les parcelles BC n°203 et 205 accueillent du bâti.

Projet : **La communauté de communes** souhaite voir cette friche être investie par une activité similaire à la précédente. En ce sens, elle souhaite une intervention de **l'EPFNA** en acquisition, en portage foncier, afin que cette friche puisse trouver un investisseur.

L'EPF pourra réaliser des diagnostics immobiliers et de pollution avant toute acquisition.

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

L'EPFNA préemptera avec l'accord de **la Communauté de communes** de manière systématique sur ce périmètre et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la commune.

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, par le biais d'une délibération du titulaire du droit de préemption urbain.

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

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la Communauté de communes** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti, et diminué des éventuels produits d'exploitation perçus par l'EPFNA.

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

ARTICLE 4 – 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 Communauté de communes** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes de
la Vallée de l'Homme,
représentée par son Président,

Philippe LAGARDE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 10

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de fonciers en zones d'activités économiques entre la COBAN (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de fonciers en zones d'activités économiques entre la COBAN (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de fonciers en zones d'activités économiques entre la COBAN (33) et l'EPFNA

Objet : Requalification de fonciers sous-occupés, vacants ou en friche au sein des ZAE de la COBAN, et soutien au développement de l'économie productive afin de rééquilibrer le modèle de développement économique territorial.

Contexte : La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) compte 8 communes pour 65 402 habitants. Localisée à 30 km de la Métropole, elle connaît une croissance démographique très importante sur une période récente. L'augmentation de la population repose principalement sur l'attractivité résidentielle du territoire. Du point de vue économique la COBAN génère une activité importante avec des emplois concentrés en grande partie dans la sphère présentielle.

Projet : Sur la base d'études réalisées par la COBAN sur les ZAE de son territoire, l'EPF pourra intervenir à l'opportunité sur des fonciers de ces zones d'activité économique (ZAE) en résorption des bâtis vacants, sous-occupés, et soutenir le développement d'une économie productive afin de rééquilibrer le modèle de développement territorial.

Durée : 5 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Périmètre de veille sur les ZAE de la COBAN

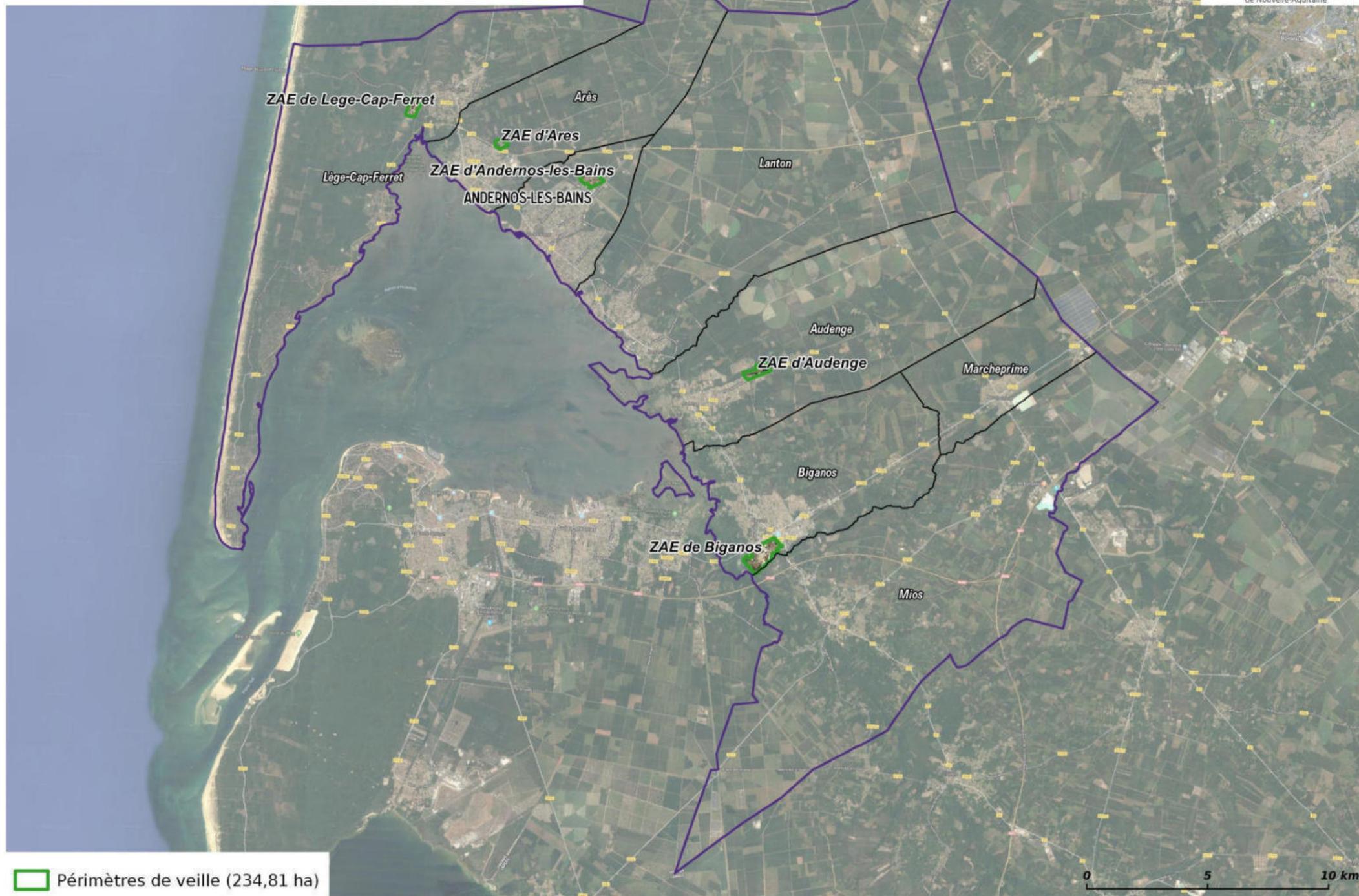
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19- D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE FONCIERS EN ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ENTRE

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN
D'ARCACHON NORD (33)**

ET

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

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dont le siège est situé au 46 avenue des Colonies – 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, représentée par son Président, **Monsieur Bruno LAFON**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du 9 avril 2019,

Ci-après dénommée « l'EPCI » ou « la COBAN » ;

D'une part

ET

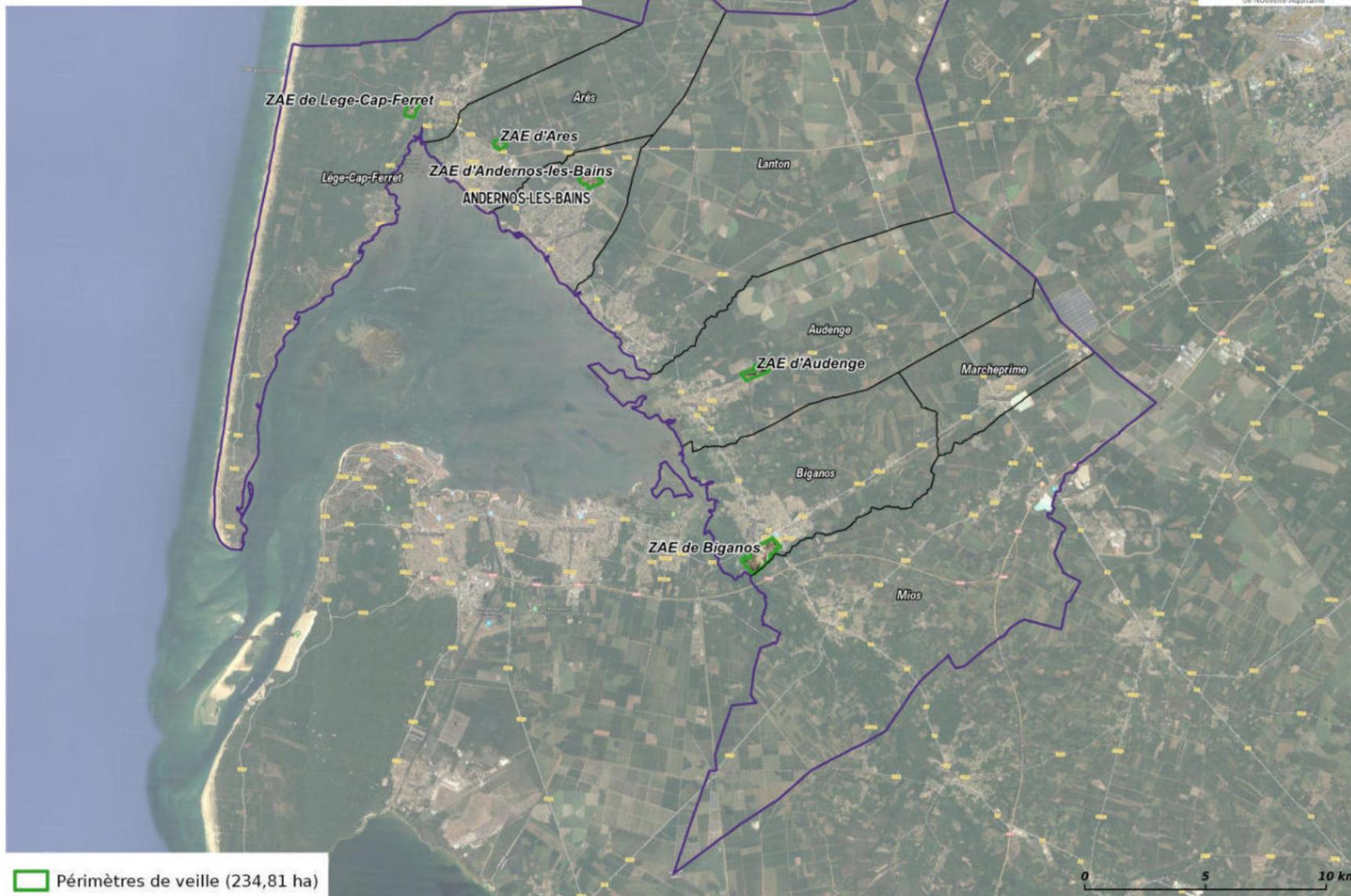
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 2 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... du 20 février 2019 ;

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

ZAE d'Andernos-les-Bains



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

ZAE d'Ares



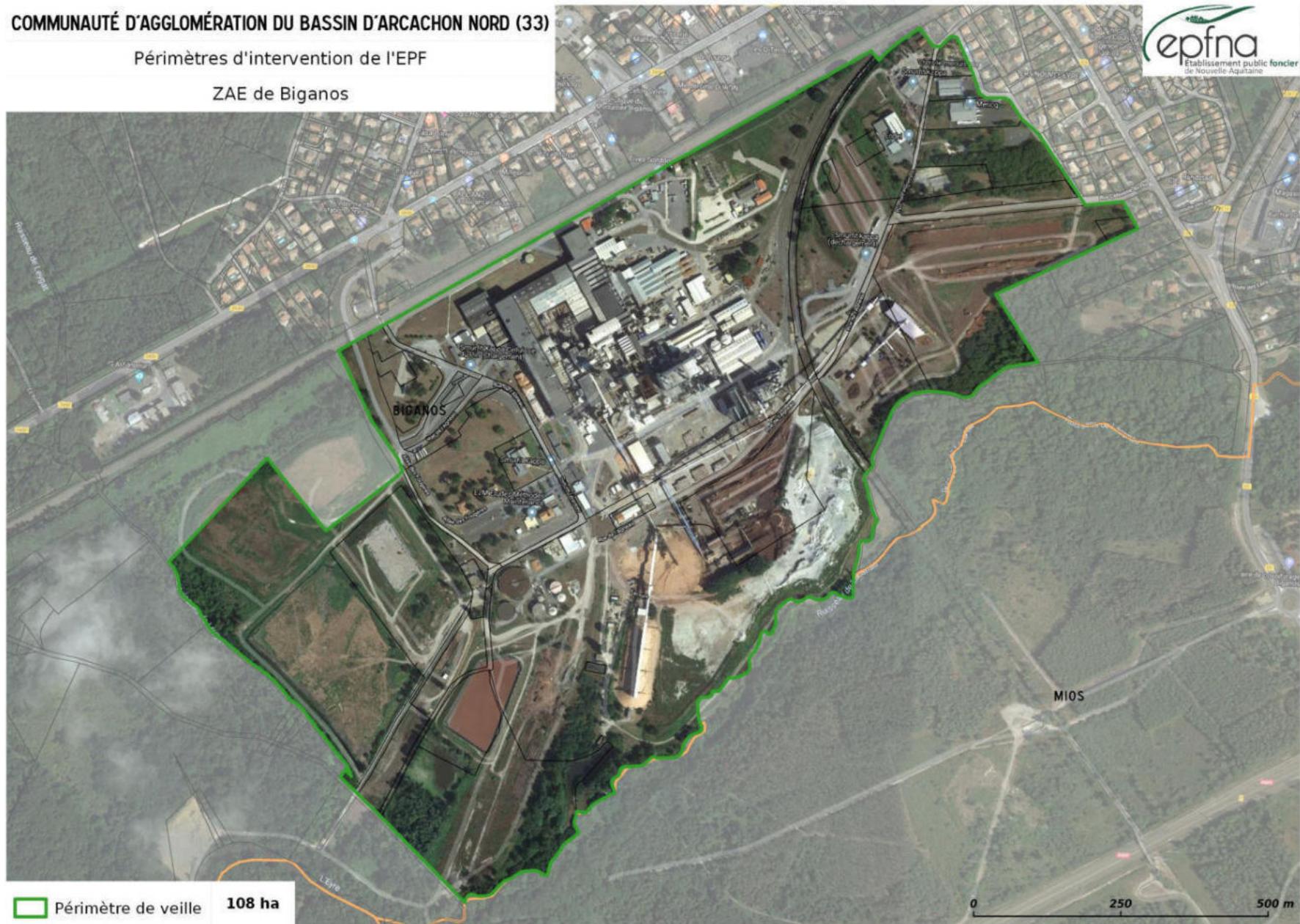
 Périmètre de veille 15 ha

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

ZAE de Biganos



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

ZAE de Lege-Cap-Ferret



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

ZAE d'Audenge



PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

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

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

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord

Créée le 18 novembre 2003 et devenue Communauté d'Agglomération le 1er janvier 2018, la COBAN regroupe les communes d'Andernos-les-Bains, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège-Cap Ferret, Marcheprime et Mios pour une population de 65402 habitants.

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

Localisée à environ 30 km de Bordeaux Métropole, la COBAN est desservie principalement par la RD 106 au Nord ralliant Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos et Lanton, la RD 1250 qui dessert Marcheprime et Biganos, l'A63 et l'A660 au Sud la reliant à Bordeaux. Les axes autoroutiers desservent les communes de Marcheprime, Mios et Biganos. Territoire hautement attractif d'un point de vue démographique et touristique, la COBAN a besoin d'optimiser et de déployer ses infrastructures de transports et son réseau routier est régulièrement saturé (25 000 véhicules par jour sur la RD 106), phénomène accru en période estivale. A ce titre, depuis la prise de la compétence mobilité au 1^{er} janvier 2018, l'intercommunalité a engagé des actions afin de favoriser l'intermodalité sur le territoire dont l'aménagement de 12 aires de covoiturages et deux Pôles d'Echange Intermodal (PEI) sur les communes de Biganos et Marcheprime dotées, chacune, d'une gare ferroviaire.

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

Ainsi, la COBAN possède des atouts forts en termes d'accessibilité et de qualité de vie qui expliquent l'exceptionnelle attractivité démographique, touristique et économique du territoire.

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

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

Un solde migratoire de 2,2 % en moyenne / an entre 2009 et 2014 ;

Un solde naturel très faible depuis près de 50 ans, négatif ou nul, sur la plupart des communes. Du point de vue économique, la COBAN génère une activité économique importante avec des emplois concentrés en grande partie dans la sphère présentielle (artisanat, tourisme). Ainsi, les secteurs d'activité du commerce, des transports et des services divers captent une part conséquente de l'emploi sur le territoire puisque ces trois secteurs d'activité représentent environ 80 % de l'emploi total en 2016. Le commerce constitue donc un secteur pourvoyeur d'emploi sur le territoire puisque les établissements de commerces, transports et services aux entreprises et aux salariés représentent plus de 75 % de l'ensemble des établissements. Son importance tient, d'une part, à la croissance démographique et, d'autre part, au niveau de revenus de la population supérieur à la moyenne départementale et, enfin, à l'attractivité touristique. En outre, seulement la moitié des actifs de la COBAN travaille sur le territoire. Cela traduit la forte influence de la métropole bordelaise qui capte l'essentiel de l'emploi pour les communes du Sud de la COBAN.

Outre les services à la population et les commerces, essentiellement concentrés dans les centre-ville et centre-bourgs, les principaux secteurs d'activité présents sur le territoire sont les filières emblématiques du bois, de l'ostréiculture, de la pêche, du nautisme et le tourisme.

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

Le Projet de la Collectivité :

Afin de se conformer aux prescriptions en termes d'artificialisation des sols fixée par les documents-cadre tout en continuant à créer les emplois qui permettront de répondre aux besoins du territoire et de contenir autant que possible les déplacements domicile-travail, la COBAN souhaite articuler son action en matière d'aménagement de nouvelles zones d'activités avec une stratégie volontariste de reconquête et de requalification du foncier économique existant.

La présente convention opérationnelle décline la convention-cadre qui détermine les grandes orientations d'interventions de l'EPFNA sur la base des dispositions des documents stratégiques de la COBAN et du programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFNA. Elle traduit la volonté de la COBAN de structurer son action foncière en faveur du développement économique, compétence essentielle pour l'intercommunalité.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2017, la COBAN est compétente pour les « Actions de développement économique en matière de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, portuaire ou aéroportuaire ». Dans ce cadre, la COBAN est chargée de gérer et d'entretenir les 15 Zones d'Activités Economiques déjà présentes sur le territoire et la création des nouvelles et de créer leurs extensions ou les nouvelles zones d'activité.

La COBAN compte 17 zones d'activités économiques existantes ou en création sur son territoire selon une répartition entre :

- Site d'intensité économique majeur (1)
- Activité mixte/artisanale (13)
- Activité commerciale (2)
- Activité industrielle (1)

Aujourd'hui, chaque Commune-membre possède au moins une ZAE.

Ainsi, la COBAN a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- Les actions à conduire en matière de filières économiques et d'accompagnement aux entreprises en fonction des avantages comparés du territoire
- La stratégie foncière à adopter pour traduire les enjeux et les orientations du territoire en matière de développement économique et de création d'emplois dans le cadre d'un maillage équilibré.

L'intervention de l'EPFNA, sous son aspect technique et juridique, est fondamentale afin de permettre un développement du territoire équilibré et intégré, répondant aux enjeux liés à la tension foncière.

Dans ce cadre, **la COBAN et l'EPFNA** s'engagent à mettre en œuvre les orientations suivantes :

- Développer l'économie locale au bénéfice de l'emploi : conforter les activités endogènes et développer les solutions d'accueil et d'hébergement afin de compléter le parcours résidentiel des entreprises.
- Soutenir le développement d'une économie productive afin de rééquilibrer le modèle de développement économique territorial.
- S'agissant du potentiel foncier à valoriser, s'appuyer sur les zones déjà existantes pour réaffecter le foncier des ZA existantes à des activités économiques créatrices d'emploi.
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles structurants et stratégiques du territoire en prenant en compte les questions d'accessibilité.
- Conforter le rôle économique du territoire vis-à-vis des territoires voisins

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à la convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclarent 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

Le périmètre de veille s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la **COBAN**. L'EPFNA n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur.

Le droit de préemption pourra être délégué, au cas par cas, par **la COBAN**, à travers une délibération précisant les parcelles cadastrales objet de cette délégation et le projet envisagé.

Les études qui pourront être réalisées seront rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activités, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle, mixité des fonctions urbaines dans les projets d'aménagement en centre-bourg...

Ce périmètre correspond à différentes Zone d'Activités Economiques sur le territoire de **la COBAN**.

Définition du projet :

Soucieuse de poursuivre son développement économique **la COBAN** souhaite :

- Améliorer la qualité et la lisibilité des ZAE du territoire.
- Optimiser l'usage du foncier économique en veillant à leur dimensionnement par rapport aux besoins des entreprises
- Réaffecter le foncier économique, dont la fonction a pu évoluer dans le temps (habitat/logement), à l'activité économique, dans un esprit de cohérence au regard de la vocation économique des zones d'activité concernées
- Rationaliser le développement commercial en périphérie au regard des évolutions des modes de consommation dans un esprit de préservation de l'équilibre entre commerce de proximité et zones commerciales périphériques.
- Développer une offre structurée et hiérarchisée de terrains d'activité permettant de répondre à la diversité des attentes des entreprises.
- Prendre en compte les besoins de développement des activités existantes, implantées historiquement sur des terrains privés hors zones d'activités publiques
- Réserver la possibilité de répondre aux demandes d'installations d'artisans et de petites entreprises de commerce ou de service dans les zones urbanisées et urbanisables dans le cadre de la mixité urbaine, sous réserve que leur activité soit compatible avec l'habitat.

Afin d'atteindre ces objectifs et de permettre un développement économique respectueux de l'environnement et soucieux de l'équilibre territorial, l'EPFNA et **la COBAN** vont engager une démarche d'acquisitions foncières sur la base d'étude d'ores et déjà réalisées par **la COBAN**.

Au sein de ces zones, l'intervention de l'EPFNA se fondera sur :

- la limitation des espaces utilisés, en se réappropriant les fonciers vacants ou en friches au sein des ZAE existantes,
- La reconquête des fonciers, auparavant à vocation économique, situés près des ZAE, accueillant actuellement des maisons d'habitation,
- la progressivité de l'artificialisation en fonction de l'avancée des projets,

- le respect de la biodiversité,
- la recherche de mise en œuvre de nouveaux modèles d'activités,
- la performance énergétique des bâtiments,
- l'accessibilité,
- la mutualisation des espaces.

L'EPFNA et la COBAN pourront s'engager à mobiliser l'ensemble des partenaires intervenant dans le champ du développement économique.

Les principaux objectifs sont les suivants :

- 1 – Diagnostic foncier des zones actuelles permettant de définir les potentiels fonciers (friches, dents creuses, fonciers sous utilisés...) et les rythmes de consommation
- 2 – Identification des besoins fonciers des entreprises déjà en place, et des secteurs d'activités pouvant s'implanter sur le territoire en fonction des atouts et de son historique
- 3 - Définition d'une stratégie d'intervention foncière localisée et opérationnelle sur la base d'un plan guide de valorisation foncière en fonction des besoins actuels et futurs identifiés précédemment, et favorisant la limitation des extensions urbaines et la réutilisation des emprises existantes.

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

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

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de **la COBAN** 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 COBAN** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et **L'EPFNA** redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

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

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

Bruno LAFON

Sylvain BRILLET

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre



B/LA/VL – 20/02/2020 – point II-11

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 11

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement éco-touristique du Val de Scie, entre la commune de Nueil-les-Aubiers, la CdA du Bocage Bressuirais (79) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour le développement éco-touristique du Val de Scie, entre la commune de Nueil-les-Aubiers, la CdA du Bocage Bressuirais (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

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

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour le développement éco-touristique du Val de Scie, entre la commune de Nueil-les-Aubiers, la CdA du Bocage Bressuirais (79) et l'EPFNA

Objet : Renforcement du développement éco-touristique du site Val de Scie

Contexte : La commune de Nueil-les-Aubiers est localisée à l'extrême Nord-Ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, au Nord du département des Deux-Sèvres, à 15 km de Bressuire et à 30 km de Cholet, en limite du Maine-et-Loire.

La commune possède un espace de loisirs et détente localisé entre les deux bourgs historiques, nommé Val de Scie, qui a récemment été développé par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais permettant notamment de renforcer l'attractivité du territoire, de diversifier l'offre de loisirs à l'échelle intercommunale. Ce parc de loisirs d'environ 13,5 hectares borde la Scie et comprend une aire de baignade naturelle de 1 850 m² (ouverte en 2017), des espaces ludiques et sportifs ainsi que des itinéraires de promenade à pied, à vélo, etc.

Projet : La Commune souhaite renforcer le développement du site éco-touristique du Val de Scie par l'intégration d'une vaste propriété mitoyenne actuellement en vente. La vente de cette propriété, vu sa localisation, constitue une opportunité que la Commune souhaite saisir. Le projet de la Commune sur ce foncier reste à préciser. Pour ce faire, la Commune s'engage donc à lancer, avec l'appui de la Communauté d'agglomération, les études préalables à la valorisation de cette emprise foncière.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : vaste propriété cadastrée AK 92 et 104 présentant une surface totale de 6 289 m² et correspondant à une maison d'habitation d'une superficie de 166 m² construite dans les années 1960 avec un grand jardin d'agrément arboré. La propriété est actuellement en vente et jouxte le site du Val de Scie.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

POUR LE DEVELOPPEMENT ECO-TOURISTIQUE DU VAL DE SCIE

ENTRE

LA COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS (79),

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

La Commune de Nueil-Les-Aubiers, dont le siège est situé 1 place Jeanne d'Arc - 7920 NUEIL-LES-AUBIERS, représentée par son Maire, **Monsieur Philippe BREMOND**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du 29 janvier 2020, Ci-après dénommée « **la Commune** »,

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire n° du 11 février 2020, Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'une part,

et

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

d'autre part.

COMMUNE DE NUIL-LES-AUBIERS (79)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PRÉAMBULE

La Commune de Nueil-les-Aubiers fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais qui a conclu avec l'EPF une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, la Communauté d'Agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Nueil-les-Aubiers

La commune de Nueil-les-Aubiers est localisée à l'extrême Nord-Ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, au Nord du département des Deux-Sèvres, à 15 km de Bressuire et à 30 km de Cholet, en limite du Maine-et-Loire. Cette commune d'une superficie de 98,8 km² est issue de la fusion en 2001 des deux anciennes communes de Les Aubiers et de Nueil-sur-Argent. La commune est donc caractérisée par ses deux centres-bourgs. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

En 2016, la commune comptait 5 568 habitants avec 53,1 % individus de moins de 45 ans et 27,6 % de plus de 60 ans.

Sur le plan économique, Nueil-les-Aubiers bénéficie d'une offre en commerces et en services particulièrement diversifiée sur les deux bourgs.

Concernant les emplois, la commune bénéficie d'une certaine attractivité grâce notamment à diverses entreprises implantées au parc économique Proulin-Regueil et aux espaces économiques du Chemin Blanc et de la Vacherasse : un atelier de métallurgie, un abattoir, une industrie de produits polyester, une entreprise de cosmétiques, un laboratoire de produits d'hygiène et d'entretien, une coopérative agricole, une entreprise de packaging, etc.

Sur le plan touristique, la commune possède un espace de loisirs et détente localisé entre les deux bourgs historiques, nommé Val de Scie, qui a récemment été développé par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais permettant notamment de renforcer l'attractivité du territoire, de diversifier l'offre de loisirs à l'échelle intercommunale. Ce parc de loisirs d'environ 13,5 hectares borde la Scie et comprend une aire de baignade naturelle de 1 850 m² (ouverte en 2017), des espaces ludiques et sportifs ainsi que des itinéraires de promenade à pied, à vélo, etc.

Le projet de la Commune

La Commune souhaite renforcer le développement du site éco-touristique du Val de Scie par l'intégration d'une vaste propriété mitoyenne actuellement en vente. Le projet qui sera mené sur cette emprise reste encore à définir par la Commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Commune ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La Communauté d'agglomération indique que la convention opérationnelle avec la commune de Nueil-les-Aubiers s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention-cadre n° 79-19-139 relative à l'action en centre-bourgs et centre-villes signée le 18 novembre 2019 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 17 septembre 2019 et du Conseil d'administration du 24 octobre 2019.

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

De par les différents travaux menés à l'échelle intercommunale (SCOT, PLUi, PLH, Plan Paysage, etc.) et communale (plan guide, plan de référence, fiches communales, etc.), différents enjeux fonciers ont été repérés :

- la gestion économe du foncier
- l'évolution des formes urbaines
- la reconquête des friches urbaines et industrielles
- la résorption de la vacance en centre-bourg/centre-ville
- le rééquilibrage des types de logements produits
- ... etc.

Pour la Communauté d'Agglomération et l'EPFNA, il s'agit ainsi de coordonner et participer à la mise en œuvre de politiques foncières locales afin de :

- Limiter l'étalement urbain en :
 - optimisant le foncier des tissus urbains
 - réduisant les surfaces ouvertes à l'urbanisation. 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 ;
 - réutilisant des emprises économiques et les friches urbaines ;
 - densifiant les projets. Les densités minimales respecteront les objectifs du SCOT (2017-2031) et du PLH (2016-2021). Ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs).
- Favoriser le renouvellement urbain et la fabrication de la ville sur la ville en :
 - utilisant des dents creuses opportunes dans le tissu existant. Ainsi, avant tout projet d'extension, l'EPFNA vérifiera avec la commune 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'EPFNA ;

- travaillant à la qualité urbaine des projets, en conservant dans la mesure du possible les fronts bâtis et les bâtiments de qualité ; en favorisant les cheminements doux, etc.
- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourg et de ville en :
 - réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé et en facilitant la création de logements locatifs sociaux en acquisition/amélioration ;
 - facilitant le maintien / la création d'activités en cœurs de bourg et de ville.
- Favoriser la production de logements abordables et diversifiés en :
 - stimulant une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels et en terme de publics spécifiques ;
 - favorisant la production de logements sociaux ou à loyers maîtrisés de qualité.
- Partager la connaissance du marché foncier et limiter la spéculation foncière.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet : Développement éco-touristique du Val de Scie**

Site : Située 60 avenue de Saint-Hubert, cette vaste propriété cadastrée AK 92 et 104 présente une surface totale de 6 289 m² et correspond à une maison d'habitation d'une superficie de 166 m² construite dans les années 1960 avec un grand jardin d'agrément arboré. La propriété est actuellement en vente et jouxte le site du Val de Scie.

Projet : La vente de cette propriété, vu sa localisation, constitue une opportunité que la Commune souhaite saisir pour renforcer le développement éco-touristique du Val de Scie. Le projet de la Commune sur ce foncier reste à préciser. La Commune s'engage donc à lancer les études préalables à la valorisation de cette emprise foncière.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la Commune de manière systématique sur ce

périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d’engager la procédure de déclaration d’utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l’organe délibérant.

Le droit de préemption sera délégué à l’EPFNA sur ce périmètre.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l’engagement de l’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 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Nueil-les-Aubiers
représentée par son Maire
Philippe BREMOND

L’Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
général
Sylvain BRILLET

La Communauté d’agglomération
du Bocage Bressuirais
représentée par son Président
Claude POUSIN

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention-cadre 2019-2022 n° 79-19-139



B/AH – 20/02/2020 – point II-12

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 12

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention projet n° 16-13-013 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Services entre la ville d'Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention projet n° 16-13-013 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Services entre la ville d'Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUZDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le
La préfète
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
Alexandre PATROU

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 3 à la convention projet n° 16-13-013 relative à la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Services entre la ville d'Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Prolongation de la durée de portage

Contexte : Grand Angoulême mène un projet urbain global, dénommé « Mobilix », qui consiste notamment en la création de deux lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) en mode Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) incluant environ 15 km de site propre avec aménagements urbains de façade à façade, la création de 5 parkings relais, l'acquisition de matériel roulant dédié aux lignes BHNS, le renouvellement des systèmes : billettique, Système d'Aide à l'Exploitation et d'Information Voyageurs (SAEIV), gestion des feux et vidéosurveillance.

Le projet « Mobilix » relève d'une réflexion globale sur la desserte performante du territoire par le réseau de transport en commun urbain à l'horizon de la desserte de l'agglomération par la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique.

Projet : Prolongation de la durée de portage afin de pouvoir rétrocéder les parcelles acquises dans le cadre de la convention

Durée : 3 ans + 1 an

Montant : 1 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Périmètre de veille sur l'ensemble du tracé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

**AVENANT N° 3
À LA CONVENTION PROJET
N° CP 16- 13-013
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES
NECESSAIRES AU PROJET DE BHNS**

ENTRE

LA COMMUNE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

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

Entre

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° du,
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

d'une part,

et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-211 du 24 novembre 2019,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

PRÉAMBULE

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

Dans le cadre du projet relatif à la maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), une convention de projet a été signée le 10 février 2014 pour une durée de 6 ans (annexe n°1). Le GrandAngoulême ayant pour objectif à travers ce projet urbain :

- Renforcer l'usage des transports collectifs,
- S'intégrer dans une stratégie de développement urbain harmonieux et global anticipant et intégrant l'arrivée de la LGV,
- Favoriser le report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs,
- Prendre en compte le désenclavement des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville,

La convention a fait l'objet de deux premiers avenants afin de permettre la mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF, ainsi qu'apporter des modifications au périmètre d'intervention suite à une modification du tracé du projet par rapport au projet initial.

L'EPF est aujourd'hui en cours de rétrocession de l'ensemble des parcelles qu'il a acquises dans le cadre de cette convention projet. Si une majorité des cessions a d'ores et déjà été réalisée, deux cessions restent encore à réaliser pour clôturer le présent partenariat. La durée de portage de la présente convention doit ainsi être allongée d'où cet avenant n°3 à la convention projet.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Les autres dispositions de la convention CP 16-13-013 demeurent inchangées.

ARTICLE 4. – DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

4.2 - Durée de la convention

La convention est échue au 31 décembre 2020.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévu à l'article 9.2 pour le paiement des dommages prévus à cet article.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération
représentée par son Maire

Jean François DAURE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° CP 16-14-054

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à La convention opérationnelle n° CP 16-14-054

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à La convention opérationnelle n° CP 16-14-054



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 13

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 24-17-066 d'action foncière pour le développement économique entre la CdC Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 24-17-066 d'action foncière pour le développement économique entre la CdC Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région

Bordeaux, le

Pour la Préfète,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 24-17-066 d'action foncière pour le développement économique entre la CdC Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPFNA

Objet : Requalification de friches sur la ZAE du Coutal (ZAE jouxtant la future ZAE des coudonnies, objet de la convention opérationnelle)

Contexte : La commune de Terrasson-Lavilledieu est une commune de l'extrême est du département de la Dordogne. Elle compte 6 200 habitants et son agglomération près de 8 000. Elle fait partie de la CdC Terrassonnais en périgord-Noir Thenon Hautefort, dont elle est le siège et bureau centralisateur.

Projet : Située entre Brive-La-Gaillarde et Périgueux, la commune de Terrasson-Lavilledieu et son pôle économique est un site stratégique pour l'accueil d'entreprises nouvelles. Cependant la zone d'activités économiques du Coutal, la plus ancienne ZAE de la commune, connaît un phénomène de vacance, de sous occupation voire d'apparition de friches industrielles. En ce sens la CdC souhaite une intervention de l'EPF en acquisition afin de voir cette vacance et ces friches être résorbées.

Le projet d'avenant étend le périmètre de réalisation de la convention à la ZAE du Coutal.

Durée : 7 ans (inchangée)

Montant : 3 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Extension du périmètre de réalisation au parc d'activités du "Coutal"

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

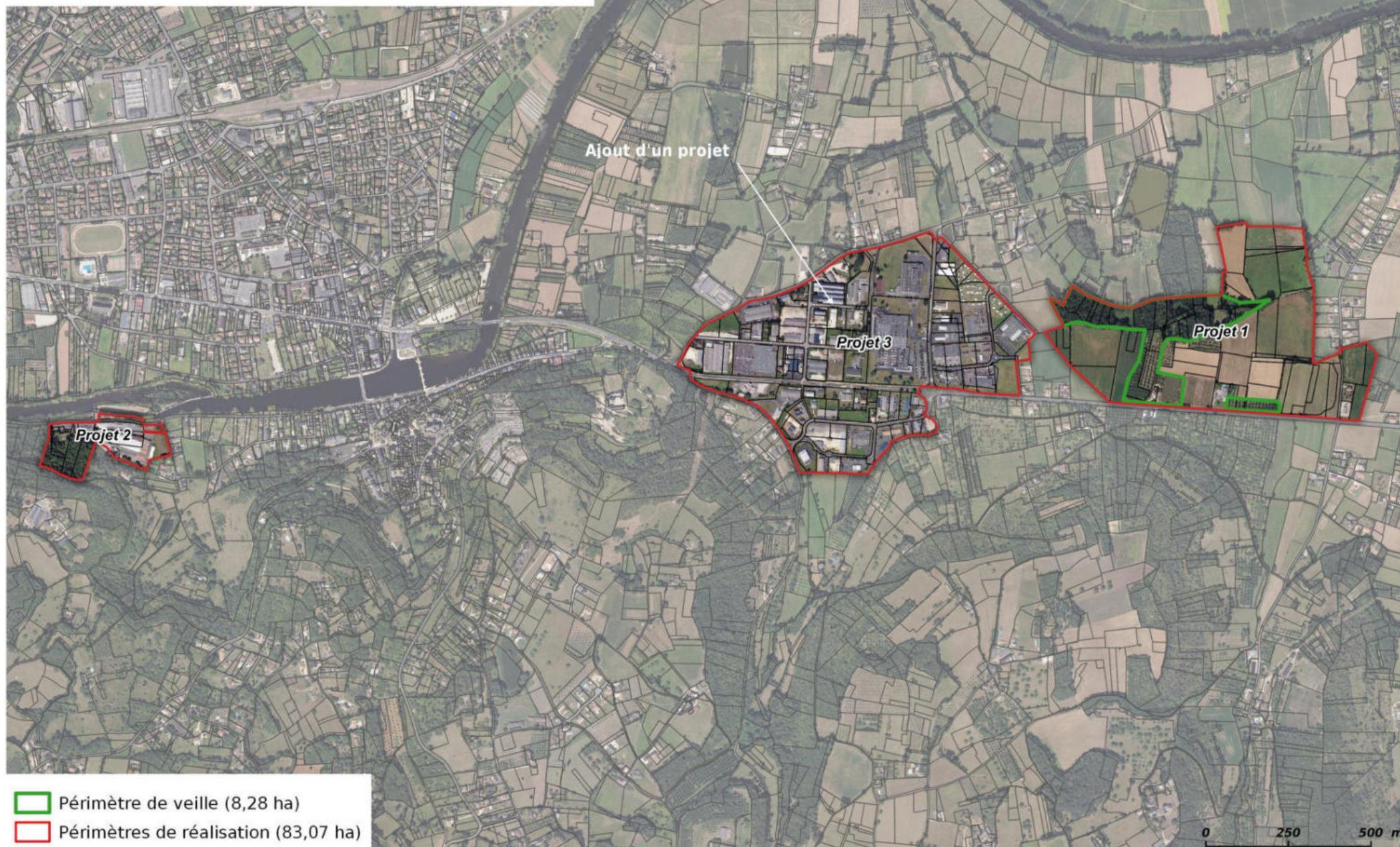
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

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

Commune de Terrasson-Lavilledieu

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-17-066 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENTRE

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSONNAIS EN PERIGORD-NOIR
THENON HAUTEFORT (24)**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 58 avenue Jean-Jaurès, 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU – représentée par **Monsieur Dominique BOUSQUET**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « l'EPCI » ou « la Communauté de communes » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2020- du 20 février 2020.

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

d'autre part,

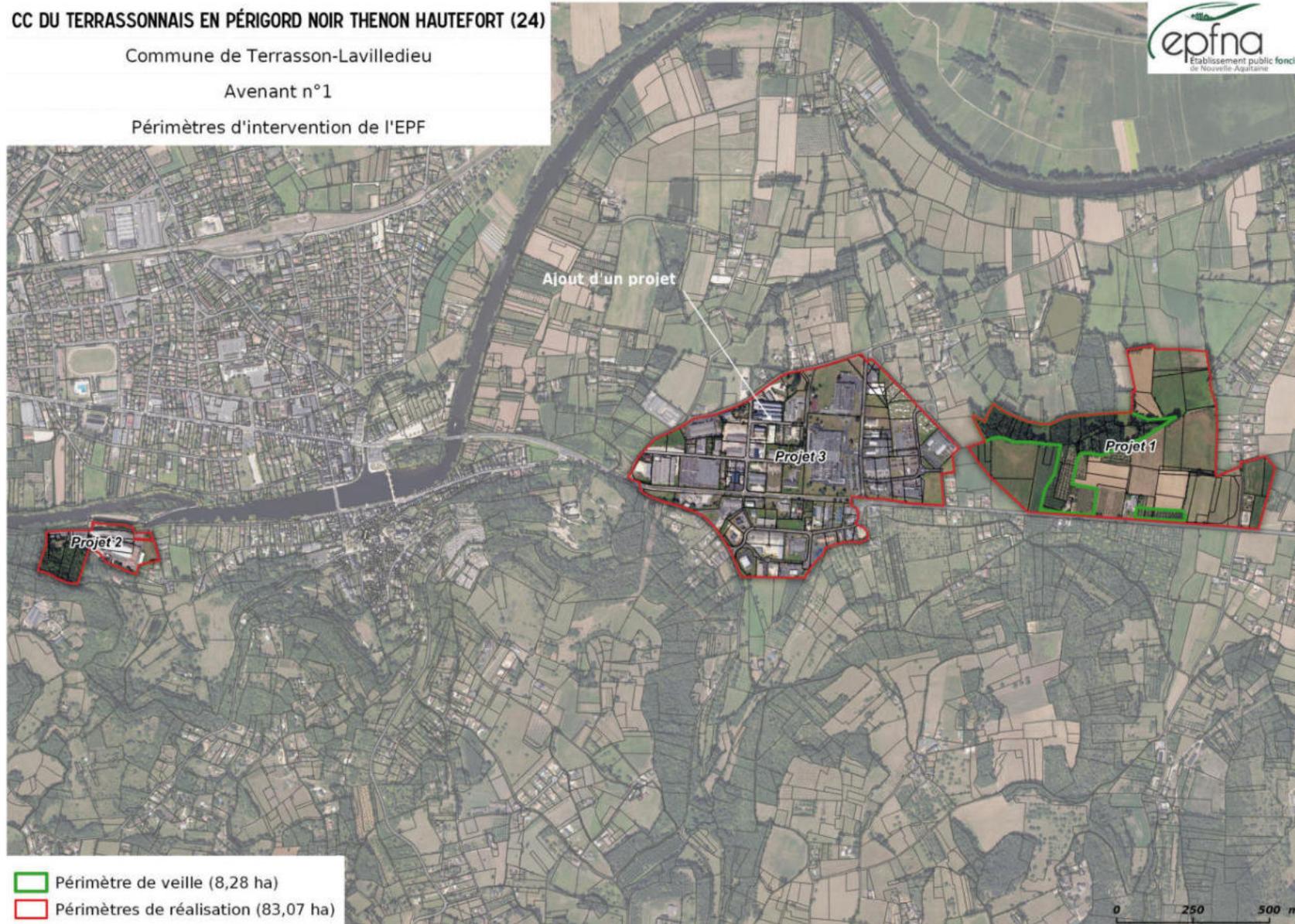
Identification des périmètres d'intervention

CC DU TERRASSONNAIS EN PÉRIGORD NOIR THENON HAUTEFORT (24)

Commune de Terrasson-Lavilledieu

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF



Avenant n°1 à la convention opérationnelle entre la communauté de communes du Terrassonnais en Périgord-Noir Thenon Hautefort et l'EPFNA 2

Identification des périmètres d'intervention

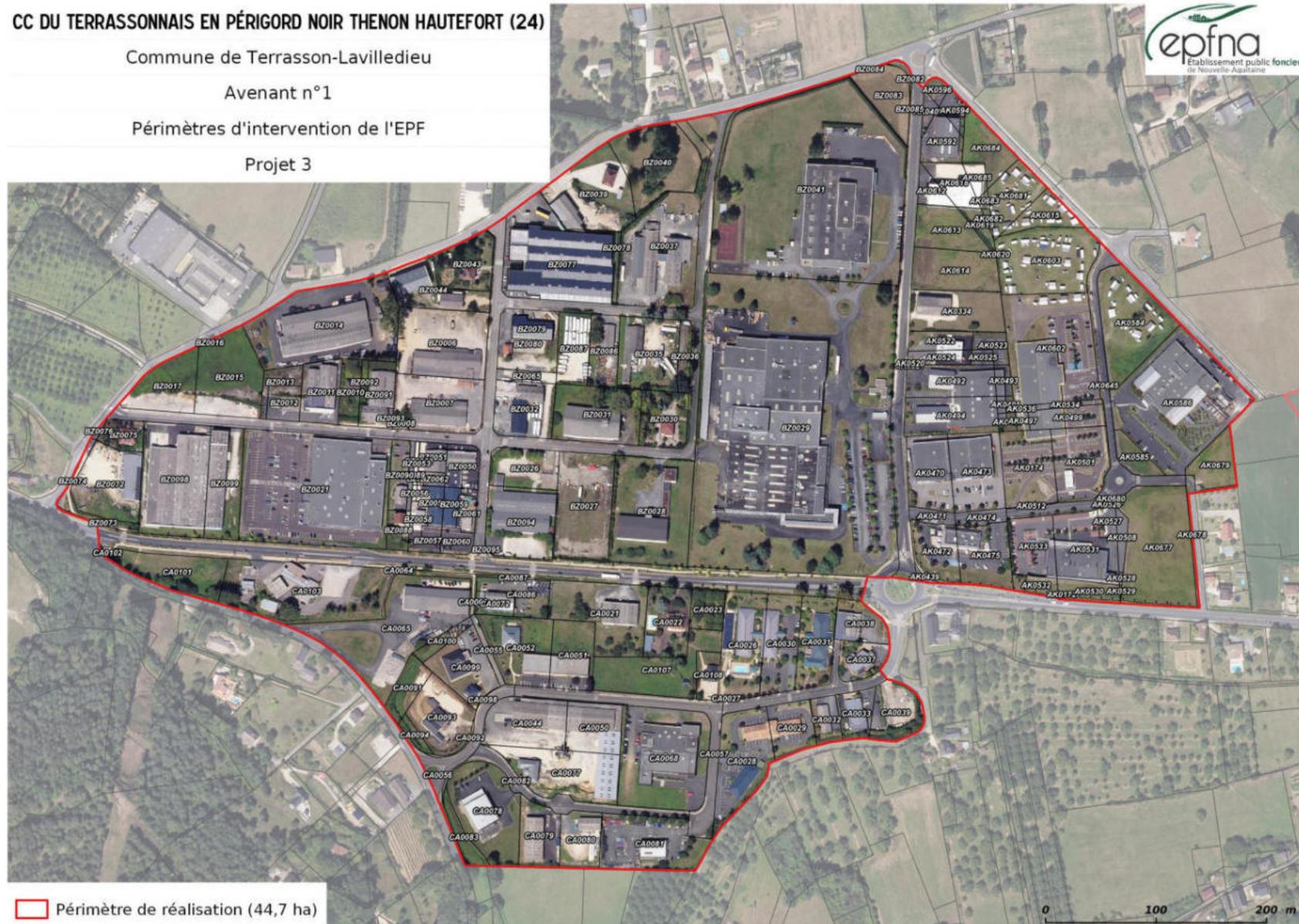
CC DU TERRASSONNAIS EN PÉRIGORD NOIR THENON HAUTEFORT (24)

Commune de Terrasson-Lavilledieu

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3



Avenant n°1 à la convention opérationnelle entre la communauté de communes du Terrassonnais en Périgord-Noir Thenon Hautefort et l'EPFNA 3

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort a signé avec l'**EPFNA** une convention cadre le 19 mars 2018, afin d'assister à leur demande, **la Communauté de Communes** et ses communes membres dans la conduite, sur le long terme, d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. La convention cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'**EPFNA** tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment du développement économique.

Découlant de cette convention cadre, l'**EPCI** a signé une convention opérationnelle n°24-17-066 d'action foncière pour le développement économique avec l'**EPFNA**, afin de mettre en place un partenariat en vue d'une intervention pour la maîtrise foncière des terrains de la future Zone d'Activités Economiques des Coudonnies ainsi que des abattoirs de l'entreprise « Fermiers du Périgord » sur la commune de Terrasson-Lavilledieu, siège de **la Communauté de communes**.

L'intervention de l'**EPFNA** ne s'est, à ce jour, pas concrétisée, du fait de la nécessité de faire réaliser une étude environnementale sur la future Zone d'Activité des Coudonnies. Cette étude devrait être finalisée en 2021.

Les réflexions engagées dans le cadre de l'aménagement de cette future ZAE ont mis en avant l'intérêt d'une action plus large, incluant les ZAE existantes proches.

En ce sens, **la communauté de communes**, en parallèle du projet de la future ZAE des Coudonnies, souhaite une intervention de l'**EPFNA** sur la ZAE voisine de la future ZAE des Coudonnies, à savoir la ZAE Le Coutal. La ZAE Le Coutal, qui est la plus ancienne ZAE de la commune de Terrasson-Lavilledieu, connaît un phénomène de vacance, de sous-occupation, voire d'apparition de friches.

Ainsi, cet avenant n°1 permet d'ajouter un nouveau périmètre de réalisation à la convention initiale, afin d'envisager le traitement de la vacance, de la sous-occupation, voire des friches, de la ZAE Le Coutal.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

1.1. Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Mise en conformité des 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'EPFNA.

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.

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'EPFNA, 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 PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2 – « PERIMETRES D'INTERVENTION » de la convention initiale afin d'ajouter un projet n°3.

Le paragraphe ci-dessous est ajouté à l'article 2.2- « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » :

- **Projet n°3 : ZAE Le Coutal**

Site : La Zone d'Activités Economiques du Coutal est une zone existante accueillant plusieurs entreprises telles que, les Papeteries du Coutal, la Chocolaterie Bovetti, 2 hôtels, plusieurs entreprises dans le secteur de la construction, plusieurs garages automobiles, plusieurs supermarchés...

Projet : Malgré la présence de nombreuses entreprises sur la ZAE Le Coutal, plusieurs bâtiments sont sous-occupés, voire vacants. **La Communauté de communes**, compétente en matière économique, souhaite voir les bâtiments sous-occupés ou vacants être traités afin d'être investis d'une nouvelle activité commerciale ou industrielle.

Sur les fonciers, identifiés qui pourront faire l'objet d'une intervention de **l'EPFNA**, ce dernier engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

Parallèlement à ces négociations des études complémentaires à celles engagées par **la Communauté de communes** pourront être réalisées. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

L'EPFNA préemptera avec l'accord de **la Communauté de communes** de manière systématique sur ce périmètre et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération du titulaire du droit de préemption urbain, sur les parcelles clairement identifiées, objets de cette délégation, et le projet envisagé.

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

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

Le reste de la convention initiale est inchangé.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

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

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

Dominique BOUSQUET

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020-
..... en date du

Annexe n°1 : convention cadre

Annexe n°2 : convention opérationnelle n°24-17-066

Annexe n°3 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- *14*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'une propriété en vue de structurer la place du Château entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'une propriété en vue de structurer la place du Château entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis pour approbation *25 FEV. 2020*
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le *Pour la Préfète,*
La préfète *L'Adjoint au Secrétaire général*
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'une propriété en vue de structurer la place du Château entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire (16) et l'EPFNA

Objet : Acquisition d'une propriété de centre-bourg en vue d'un projet de réinvestissement

Contexte : Barbezieux-Saint-Hilaire est une commune structurante localisée au Sud du département de la Charente. La commune est située en bordure de la Nationale 10, axe reliant les villes d'Angoulême à 30 kilomètres au Nord-Est et Bordeaux à 80 kilomètres au Sud-Ouest.

En 2016, la commune comptait 4 678 habitants soit 96 de moins qu'en 2011. Bien que négative, près de deux tiers de cette population est composé d'actifs ce qui montre une certaine dynamique sur le territoire communal. Sur cette même année, on note d'ailleurs 3 851 emplois sur le territoire dont 43 % réside à Barbezieux.

La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire bénéficie de plusieurs atouts propices au développement d'un cadre de vie agréable et attractif. La ville a su préserver son patrimoine architectural articulé autour des deux édifices phares que sont le château, datant du XV^e siècle, et l'Église Saint-Mathias construite dès le XI^e siècle. Le centre ancien de Barbezieux est remarquable par l'homogénéité de son tissu bâti datant en grande partie du XVIII^e siècle.

Projet : La Commune souhaite réaliser une opération de logements en front de rue sur la place du Château intégrée sur le plan architecturale. Après acquisition par l'EPF un bailleur ou un opérateur sera choisi pour conduire l'opération dont le projet final reste encore à définir.

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

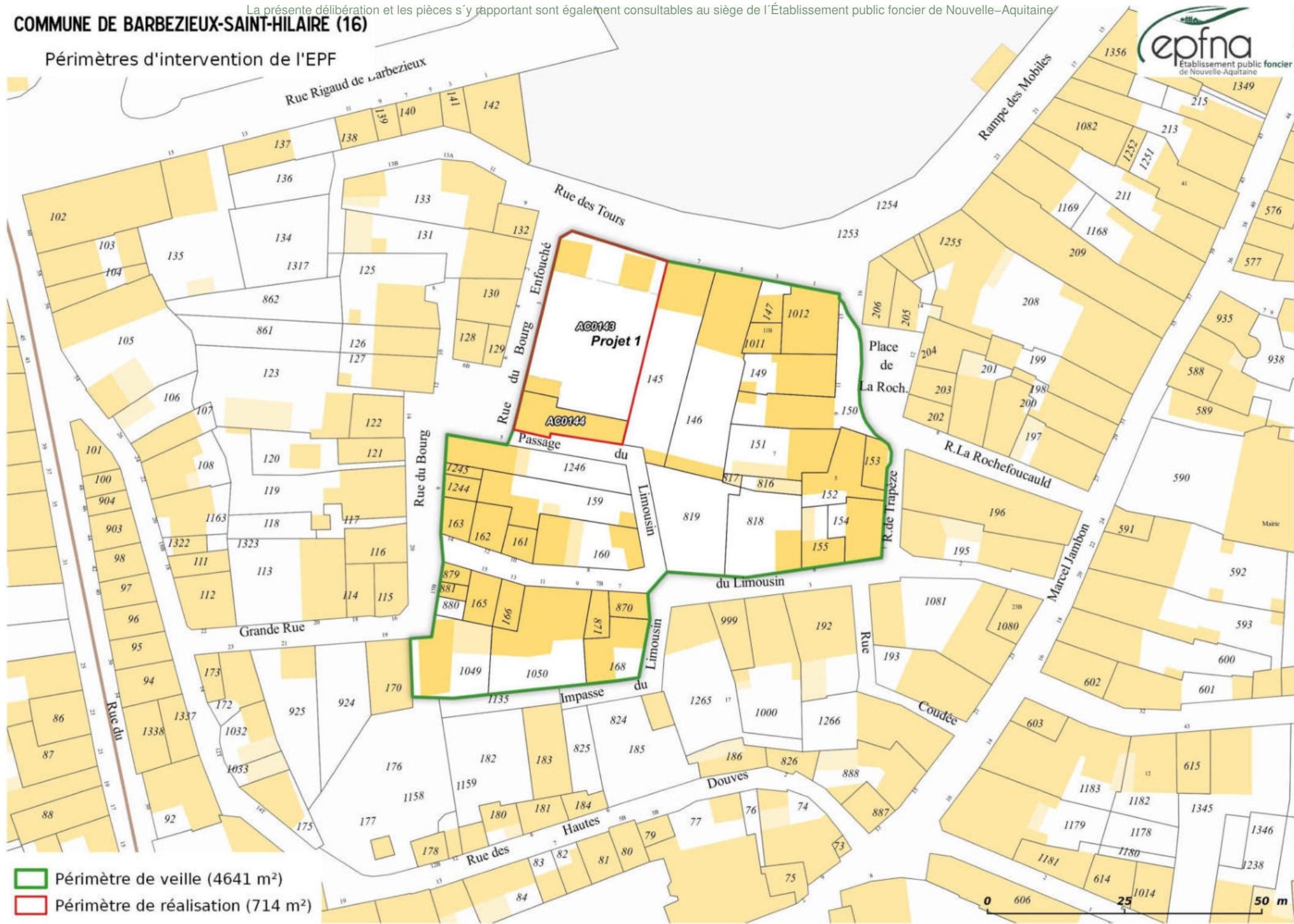
Périmètre : Un périmètre de veille correspondant à un îlot où aucun projet n'a pour le moment été défini. Néanmoins, si l'occasion se présente, l'EPF pourra engager sur ce périmètre, une opération d'acquisition ciblée en renouvellement urbain ou en réhabilitation sachant que cet îlot est composé de plusieurs propriétés en déshérence.

Un périmètre de réalisation correspondant à une propriété vacante située sur la place du Château.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°XX
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ
EN VUE DE STRUCTURER LA PLACE DU CHÂTEAU
ENTRE
LA COMMUNE DE BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE (16)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire, dont le siège est situé – 26 rue Marcel Jambon, 16300 BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE – représentée par son maire, **Monsieur André MEURAILLON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

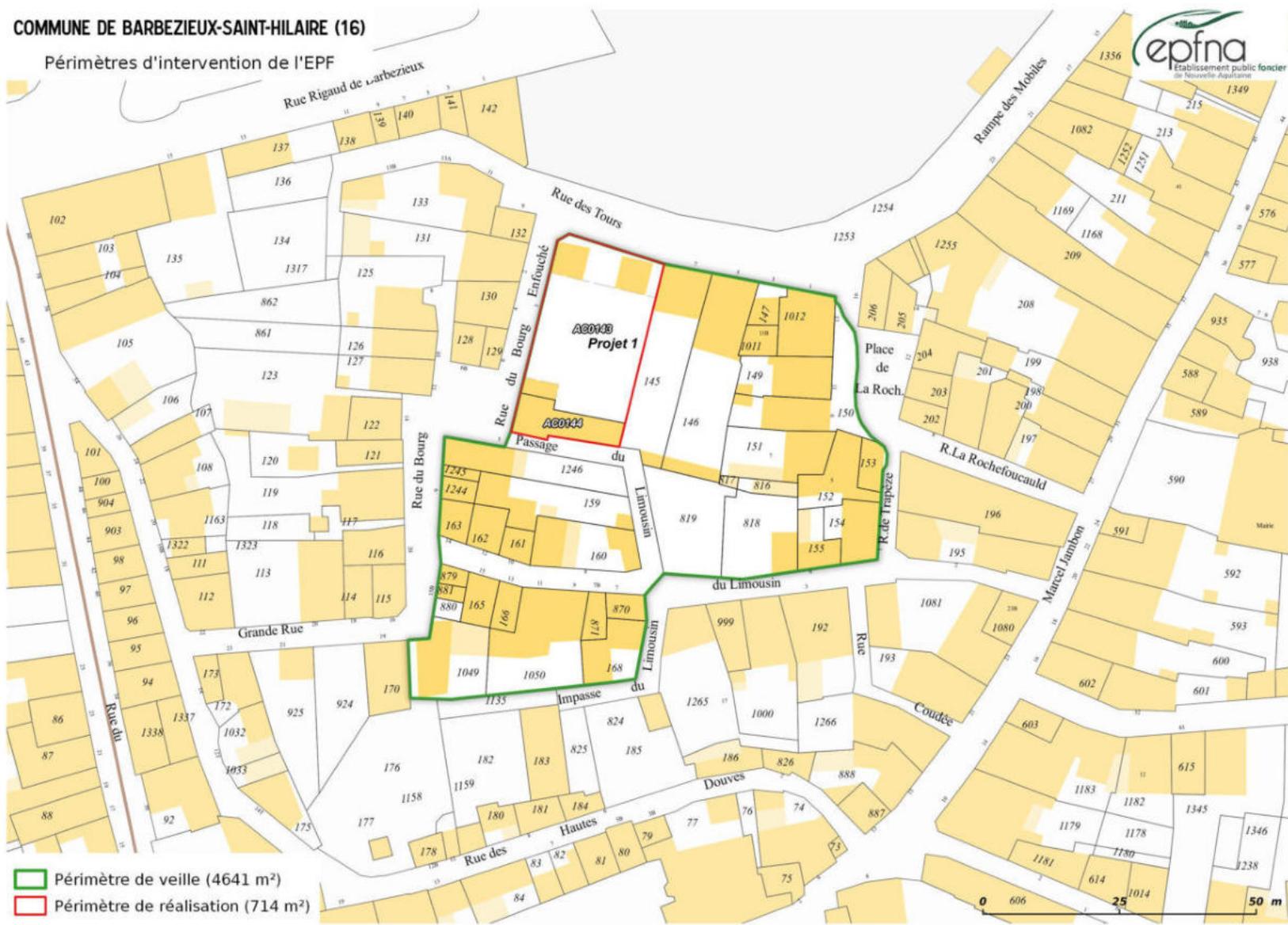
et

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire

Barbezieux-Saint-Hilaire est une commune structurante localisée au Sud du département de la Charente. La commune est située en bordure de la Nationale 10, axe reliant les villes d'Angoulême à 30 kilomètres au Nord-Est et Bordeaux à 80 kilomètres au Sud-Ouest.

En 2016, la commune comptait 4 678 habitants soit 96 de moins qu'en 2011. Bien que négative, près de deux tiers de cette population est composé d'actifs ce qui montre une certaine dynamique sur le territoire communal. Sur cette même année, on note d'ailleurs 3 851 emplois sur le territoire dont 43 % réside à Barbezieux.

La commune de Barbezieux-Saint-Hilaire bénéficie de plusieurs atouts propices au développement d'un cadre de vie agréable et attractif. La ville a su préserver son patrimoine architectural articulé autour des deux édifices phares que sont le château, datant du XVe siècle, et l'Église Saint-Mathias construite dès le XIe siècle. Le centre ancien de Barbezieux est remarquable par l'homogénéité de son tissu bâti datant en grande partie du XVIIIe siècle.

Sous-Préfecture de 1825 à 1926, Barbezieux-Saint-Hilaire est aujourd'hui un chef-lieu de canton de l'arrondissement de Cognac et surtout la ville la plus importante du Sud-Charente. Enfin, Barbezieux-Saint-Hilaire fait partie de la communauté de communes des 4B créée en 1995, dont elle est la commune principale.

Le projet de la commune

Soucieuse de valoriser son patrimoine architectural remarquable, la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire ambitionne de faire l'acquisition d'une propriété vacante sur la place du Château représentant un enjeu fort dans le cadre de la structuration de cette place.

En effet, cette propriété s'inscrit dans un secteur en mutation puisque la place du Château est actuellement en cours de restauration. La commune envisage de valoriser cette place par une homogénéité architecturale en créant notamment un front bâti sur les pourtours de la place. Néanmoins, cette propriété ciblée forme une dent creuse à l'échelle de la place tout en présentant une ressource foncière intéressante pour la réalisation d'une opération de logements en front de rue.

Une fois cette propriété maîtrisée par l'EPF, la commune envisage de la réinvestir en vue d'y développer une petite opération de logements. S'il n'est pas encore clairement identifié aujourd'hui, l'objet de cette opération pourrait être de créer de logements à destination d'une population désireuse de résider à proximité des commodités sur centre-bourg.

Plusieurs bailleurs et opérateurs devront être sollicités et l'Architecte des Bâtiments de France sera associé sur ce projet en vue de l'utilisation finale de cette emprise.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond à un îlot où aucun projet n'a pour le moment été défini. Néanmoins, si l'occasion se présente, l'EPF pourra engager sur ce périmètre, une opération d'acquisition ciblée en renouvellement urbain ou en réhabilitation sachant que cet îlot est composé de plusieurs propriétés en déshérence.

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

Projet : acquisition d'une propriété de centre-bourg en vue d'un projet de réinvestissement

Lieu : Ce foncier correspond à une propriété vacante située sur la place du Château. Cette propriété est composée d'une maison d'habitation d'environ 100 m², d'un jardin surplombant la place et de quatre garages (actuellement loués) en contrebas situés sur le front de la place. Or, ces garages constituent une verrue dans le paysage sachant qu'exceptés eux, l'ensemble du front bâti de la place est composé de maisons anciennes en R+2.

Projet : L'EPF se portera acquéreur de cet ensemble présentant une ressource foncière intéressante au regard de son emplacement de centre-bourg. Un bailleur ou un opérateur sera choisi pour conduire l'opération dont le projet final reste encore à définir. Il s'agira de restructurer ce site en créant une opération de logements en front de rue et permettre une homogénéité architecturale sur la place du Château.

L'Architecte des Bâtiments de France devra être associé à cette opération.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. 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 TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Barbezieux-Saint-
Hilaire
représentée par son maire

André MEURAILLON

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 15

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une propriété en déshérence en cœur de bourg entre la commune de Fontclaireau, la CdC Cœur de Charente (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une propriété en déshérence en cœur de bourg entre la commune de Fontclaireau, la CdC Cœur de Charente (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation (25 FEV. 2020)
à Madame la préfète de région

Bordeaux, le

Pour la Préfète,

La préfète

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une propriété en déshérence en cœur de bourg entre la commune de Fontclaireau, la CdC Cœur de Charente (16) et l'EPFNA

Objet : Acquisition d'une propriété vacante de centre-bourg en vue de créer de nouveaux logements

Contexte : Fontclaireau est une commune située au Nord du département de la Charente, en bordure de la Nationale 10, axe reliant les villes d'Angoulême à 30 kilomètres au Sud et Ruffec à 15 kilomètres au Nord. La gare la plus proche est celle de Luxé à 7 kilomètres, desservie par des TER à destination d'Angoulême, Poitiers et Bordeaux. En 2016, la commune comptait 435 habitants soit 25 de plus qu'en 2011. Cette population demeure jeune et 240 individus sont des actifs. Entre 2011 et 2016, 15 nouveaux logements ont été construits ou réinvestis sur la commune. Le taux de vacance stagne aux alentours des 10 % du parc de logements. Bien que ce taux soit similaire à celui du département de la Charente (10,4 %), ces données montrent que la collectivité est confrontée à une problématique de vacance significative.

La commune de Fontclaireau possède une école élémentaire et bénéficie, grâce à sa proximité immédiate avec la commune de Mansle (3 kilomètres), de plusieurs commerces et services ainsi que d'un collège. Forte de ses 1 010 emplois, la commune voisine de Mansle constitue donc un réel pôle d'activité.

Projet : Soucieuse de valoriser son centre-bourg, la commune de Fontclaireau ambitionne de faire l'acquisition d'une propriété vacante rue de l'Église pour créer de nouveaux logements.

Préalablement à toute acquisition, l'EPF mènera une étude de faisabilité afin d'évaluer au mieux le potentiel structurel de cette bâtisse. Cette réflexion déterminera également la faisabilité financière d'un tel projet.

Plusieurs bailleurs devront être sollicités pour la réalisation de ce projet. Néanmoins, au regard du caractère rural de cette commune, la collectivité devra très probablement être maître d'ouvrage de l'opération.

Durée : 3 ans

Montant : 80 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation correspondant à une emprise foncière de 1 567 m² localisée rue de l'église, parcelle cadastrée B 1227 vacante depuis une quinzaine d'années.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

COMMUNE DE FONTCLAIREAU (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (1567 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



Commune de Fontclaireau

CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°XX
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE PROPRIÉTÉ
EN DESHERENCE EN CŒUR DE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE FONTCLAIREAU (16)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE (16)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Fontclaireau, dont le siège est situé – 1 rue de la Font-Bonneau, 16230 FONTCLAIREAU – représentée par son maire, **Monsieur Philippe BOIREAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

La communauté de communes Cœur de Charente, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – 10 route de Paris, 16560 TOURRIERS – représentée par son Président, **Monsieur Jean-Pierre DE FALLOIS**, dûment habilité par la délibération du Conseil Communautaire du
ci-après dénommée « **la communauté de communes** » ;

d'une part,

et

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Page 1 sur 7

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Fontclaireau fait partie de la communauté de communes Cœur de Charente qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2) afin d'assister l'EPCI 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 en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Fontclaireau

Fontclaireau est une commune située au Nord du département de la Charente, en bordure de la Nationale 10, axe reliant les villes d'Angoulême à 30 kilomètres au Sud et Ruffec à 15 kilomètres au Nord. La gare la plus proche est celle de Luxé à 7 kilomètres, desservie par des TER à destination d'Angoulême, Poitiers et Bordeaux.

En 2016, la commune comptait 435 habitants soit 25 de plus qu'en 2011. Cette population demeure jeune puisque 240 individus sont des actifs. La tranche d'âges des plus de 60 ans représente moins de 25 % de la population, soit 109 individus ce qui est faible en comparaison avec l'ensemble du département de Charente (32 %).

Entre 2011 et 2016, 15 nouveaux logements ont été construits ou réinvestis sur la commune. Le taux de vacance stagne aux alentours des 10 % du parc de logements. Bien que ce taux soit similaire à celui du département de la Charente (10,4 %), ces données montrent que la collectivité est confrontée à une problématique de vacance significative.

La commune de Fontclaireau possède une école élémentaire et bénéficie, grâce à sa proximité immédiate avec la commune de Mansle (3 kilomètres), de plusieurs commerces tels qu'une brasserie, un hôtel ou bien un magasin d'outillages, mais également de services comme un collège, une étude notariale, une maison de retraite ou encore un camping. Forte de ses 1 010 emplois, la commune voisine de Mansle constitue donc un réel pôle d'activité.

Le projet de la commune

Soucieuse de valoriser son centre-bourg, la commune de Fontclaireau ambitionne de faire l'acquisition d'une propriété vacante rue de l'église. En effet, cette propriété est en déshérence depuis une vingtaine d'années et constitue une verrue à l'échelle du centre-bourg.

Sur ce foncier composé de plusieurs bâtiments de petite taille, la collectivité envisage de créer de nouveaux logements afin de répondre à une demande locale désireuse de s'installer sur le territoire communal. Néanmoins, préalablement à toute acquisition, l'EPF mènera une étude de faisabilité afin d'évaluer au mieux le potentiel structurel de cette bâtisse. Les conclusions de cette étude détermineront si les bâtiments peuvent être conservés ou démolis et permettre une reconstruction. Cette réflexion déterminera également la faisabilité financière d'un tel projet.

Plusieurs bailleurs devront être sollicités pour la réalisation de ce projet. Néanmoins, au regard du caractère rural de cette commune, la collectivité devra très probablement être maître d'ouvrage de l'opération.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-19-005, relative aux centres-bourgs et foncier commercial en centre-ancien, signée le 12 février 2019 entre la communauté de communes et l'EPFNA.

La communauté de communes Cœur de Charente identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Projet : Acquisition d'une propriété vacante de centre-bourg en vue de créer de nouveaux logements

Lieu : Emprise foncière de 1 567 m² localisée rue de l'église, parcelle cadastrée B 1227. Cette propriété est composée d'un bâtiment principal d'environ 200 m² au sol et de plusieurs dépendances non attenantes dont les toitures se sont effondrées. L'ensemble du site est vacant depuis une quinzaine d'années.

Projet : La collectivité ambitionne de réinvestir cette propriété en créant de nouveaux logements. Néanmoins, préalablement à toute acquisition, l'EPF envisage de réaliser une étude de faisabilité auprès d'un bureau d'études afin de définir la meilleure stratégie de réinvestissement de ce site. En effet, les conclusions de cette étude détermineront s'il est opportun financièrement de conserver ou bien de démolir certains bâtis pour reconstruire de nouveaux logements.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. 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 QUATRE-VINGTS MILLE EUROS HORS TAXES (80 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Fontclaireau
représentée par son maire

Philippe BOIREAUD

La communauté de communes
Cœur de Charente
représentée par son président,
Jean-Pierre DE FALLOIS

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,
Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre



B/AH/LT – 20/02/2020 – point II-16

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 16

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une propriété bâtie en centre-bourg et pour la densification de l'urbanisation entre la commune de Linars, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une propriété bâtie en centre-bourg et pour la densification de l'urbanisation entre la commune de Linars, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

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

La préfète
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales
Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'une propriété bâtie en centre-bourg et pour la densification de l'urbanisation entre la commune de Linars, la CdA du Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Transfert des services de la mairie et implantation d'un programme de logements en densification de l'urbanisation

Contexte : La commune de Linars est située à l'ouest d'Angoulême et fait partie de la CdA du Grand Angoulême. Elle compte 2078 habitants en 2017. Située dans la zone d'appellation d'origine contrôlée du cognac, la commune bénéficie de cette renommée et la viticulture occupe une importante place dans l'activité agricole et économique locale.

Projet : Les services municipaux de la commune de Linars sont excentrés, dans un bâtiment qui ne peut accueillir les ateliers techniques. L'objectif poursuivi est de rassembler l'ensemble des services sur le même site. Pour cela, une propriété bâtie a été identifiée. Sa reconversion permettra à la fois de ramener la mairie en centre-bourg mais aussi de combler une dent creuse par la densification de l'urbanisation.

Durée : 5 ans

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Le périmètre de réalisation intègre la propriété ciblée ainsi que son terrain. Un périmètre de veille est intégré aux terrains avoisinants permettant d'anticiper une extension au programme de logements et un accès viaire au nord-ouest.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

COMMUNE DE LINARS (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- █ Périmètre de veille (6163 m²)
- █ Périmètre de réalisation (5219 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°XX
D'ACTION FONCIÈRE EN VUE DU REINVESTISSEMENT DE PLUSIEURS
BATISSES SITUÉES EN CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LINARS (16)
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND ANGOULEME (16)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Linars, dont le siège est situé –,— représentée par son maire, **Monsieur**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé – XXXXXX XXXX – représentée par son président **Monsieur Jean François DAURE**, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du
ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

d'une part,

et

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Linars fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité 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 en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Linars

La commune de Linars est une commune située dans le département de la Charente à 7 km à l'ouest d'Angoulême, sur la rive gauche de la Charente. Elle compte 2 094 habitants (recensement 2016) et s'étend sur 9.2 km². La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême.

En lien avec sa proximité immédiate de la ville d'Angoulême, la commune a bénéficié d'une forte attractivité résidentielle ces dernières décennies. A ce titre, l'évolution démographique de la commune est constante depuis 1968 même si elle a relativement ralenti ces dernières années. La tendance démographique témoigne d'un léger vieillissement de la population entre 2011 et 2016.

La construction neuve a été particulièrement soutenue sur Linars entre 2011 et 2016 avec 16 nouveaux logements chaque année. Le taux de vacance du parc de logements se révèle particulièrement faible avec seulement 3,2% de logements vacants soit 60 logements. La commune comptait 1025 résidences principales au 1^{er} janvier 2016 dont 5,8% de logements sociaux (soit 56 logements).

Le PLH 2014-2020 s'assigne comme objectif central de redonner de l'attractivité au territoire, notamment aux polarités communales pour lutter contre l'étalement urbain. Cet objectif peut se traduire, conformément aux différentes fiches-actions du PLH, par la production d'une offre attractive, diversifiée et de qualité, en centres urbains, par la reconquête de délaissés urbains, de dents creuses et de logements vacants et de bâti très dégradé, par l'offre nouvelle de programmes de logements abordables et répondant aux besoins des différents publics spécifiques pour lesquels à ce jour la réponse est insuffisante sur le territoire.

Le projet de la commune

La commune de Linars présente la particularité d'avoir un territoire communal relativement détendu. A ce titre, l'emplacement actuel de la mairie ne correspond plus au modèle actuel puisque le centre-bourg et de manière générale la polarité commerciale se sont constitués ailleurs, au Nord du Territoire. Dans cette optique, la commune sollicite l'EPF afin d'intervenir sur une propriété incluant plusieurs bâtis en vue d'y implanter les locaux de la mairie et les services techniques dans le cadre d'un projet de réhabilitation.

Ce projet viendrait considérablement renforcer la centralité de Linars que la commune impulse déjà ces dernières années par des projets diversifiés.

Un club-house pour le club de football serait implanté dans les locaux des services techniques actuels tandis que des logements locatifs sociaux pourraient être réhabilités dans l'ancienne mairie.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans

le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

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 porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- ◆ le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
- ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ◆ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- ◆ la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre correspond deux parcelles jouxtant le périmètre de projet sur sa partie Nord (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans la démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. Dans le cadre de la présente convention, ce périmètre correspond à deux propriétés jouxtant le périmètre de projet sur sa partie Nord et présentant des enjeux de densification conséquents. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur ces fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble.

Un périmètre de veille foncière est défini à l'échelle du centre-bourg composé de plusieurs propriétés vacantes ou en déshérence qui pourraient constituer des opportunités foncières potentielles pour la collectivité.

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

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

Projet : Réhabilitation d'un ensemble de propriétés bâties – Rue des Boisdons

Lieu : Cinq parcelles cadastrées AN n°233-215-216 et 217 – Rue des Boisdons – 5212 m²

Projet : La commune envisage de faire l'acquisition de cet ensemble bâti en vue d'y développer une opération de réhabilitation en vue d'y installer les locaux de la mairie ainsi que les services techniques.

Localisé en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces et services communaux, ce projet revêt un intérêt majeur pour la collectivité dans le but de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles. 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 TROIS CENT CINQUANTE MILLES EUROS HORS TAXES (350 000 €).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Linars
représentée par son maire

La communauté d'agglomération
Grand Angoulême
représentée par son président,

L'établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général

Jean François DAURE

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 17

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sablonceaux (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sablonceaux (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète



Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sablonceaux (17) et l'EPFNA

Objet : Résorption de friches urbaines pour l'implantation de logements et l'aménagement du centre-bourg

Contexte : La commune de Sablonceaux fait partie de la communauté d'agglomération Royan Atlantique. En 2016 la commune comptait 1 023 habitants et 724 logements, dont 80,6 % de résidences principales.

Projet : Le Bourg de la commune connaît une problématique de bâti très vétuste, menaçant la sécurité publique des passants et de la circulation routière. En ce sens, la commune veut engager une réflexion sur la résorption de ces friches urbaines, afin de réaménager son centre-bourg et sécuriser l'îlot vétuste.

Durée : 4 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'intervention sur un îlot très vétuste en zone Ub du PLU.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

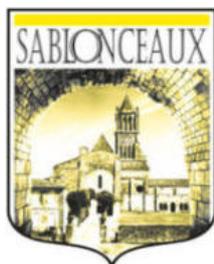
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



 Périmètre de réalisation (8923 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 17-20-...
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNES DE SABLONCEAUX,
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de SABLONCEAUX, dont le siège est situé 86 rue de la Mairie – BP 10 014– 17 600 SABLONCEAUX– représentée par son maire, **Madame Lysiane GOUGNON**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE SABLONCEAUX (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



PRÉAMBULE

La Commune de Sablonceaux

La commune de Sablonceaux fait partie de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA), depuis le 1^{er} janvier 2013, structure intercommunale rassemblant 81 896 habitants (2014), dans le département de la Charente-Maritime. Située à proximité de la côte de Beauté, en marge des grandes champagnes agricoles et viticoles de la Saintonge. Il s'agit d'une modeste commune rurale de seulement 22,09 km², appartenant au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan. La départementale D728 et la N150 qui la borde au Nord et au Sud, facilitent les déplacements et lui permet de rejoindre rapidement l'A10, reliant Paris à Bordeaux.

L'habitat a la particularité d'être concentré dans deux petits noyaux urbains, Le Pont de Sablonceaux et Sablonceaux-Saint-André, ainsi que dans quelques gros hameaux, comme Toulon et Berthegille.

Comme nombre de communes des environs de Royan, Sablonceaux est marquée par le phénomène de périurbanisation, qui fait que de nombreux citadins, à la recherche d'une plus grande qualité de vie, viennent s'installer dans les communes de la grande périphérie. La démographie s'en trouve stimulée et, entre 1999 et 2016, la population est passée de 1 023 habitants à 1 400 habitants (INSEE).

En 2016, la commune de Sablonceaux comptait 724 logements avec 80,6% de résidences principales et plus de 11% de logements vacants. Plus de 77% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. 80,7% des résidences principales ont plus de 4 pièces, ce sont donc essentiellement de très grands logements qui ne sont pas forcément adaptés à la demande des jeunes ménages, primo-accédants. Afin de renouveler le parc de logement, il est nécessaire que les futurs programmes proposent une typologie de logements plus variée.

L'activité commerciale reste limitée, les commerces de proximité étant plutôt localisés dans les communes voisines de Saujon, Saint-Romain-de-Benet, Le Gua ou Nancras. En 2015, on dénombrait 133 établissements actifs sur la commune, répartie à 50,4% dans le domaine du commerce et du transport, à 21,1% dans le commerce et à 15,8% dans l'agriculture. Le domaine de l'industrie et de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale sont très peu représentés sur le territoire communal avec respectivement 9,8% et 3%.

Le pourcentage de la population de 15 à 64 ans actifs est en très légère hausse depuis 2011, passant 70,1% à 74,2%, et 41,5% des actifs ont un emploi résidant dans la zone. Une grande partie de la population vivent et travaillent dans ce secteur.

Le Projet de la commune

La Commune de Sablonceaux s'est engagée depuis plusieurs années dans un plan de restructuration de son centre-bourg. Dans les grandes orientations de la réflexion menée par la Commune, celle-ci souhaite notamment déplacer la mairie de Sablonceaux, qui apparaît aujourd'hui inadaptée, et la salle des fêtes qui créait des nuisances sonores pour les habitants voisins.

Dans ce cadre la Commune de Sablonceaux a signé le 11 mai 2015 une convention opérationnelle avec l'EPF en vue de la maîtrise foncière d'un îlot situé à proximité immédiate du centre-bourg, formant l'angle d'une intersection particulièrement empruntée par la circulation routière. Cette intersection pose une problématique de sécurité publique due à une mauvaise visibilité et une voie trop étroite. La Commune est en négociation depuis 2005 pour acquérir ces fonciers, sans succès. Une procédure de péril imminent a été engagée par la Mairie en 2010 qui était restée sans suite.

En 2015 l'EPF a réalisé des études préalables qui ont permis à la Commune d'engager une réflexion sur le devenir de l'aménagement de son centre-bourg et mettre en lumière les enjeux majeurs, tels que la résorption du bâti dégradé, acquérir une offre attractive de logements, le renouvellement de l'offre d'équipements et le développement d'une polarité commerciale viable, favoriser l'installation de jeunes ménages et de familles avec enfants afin de soutenir les effectifs scolaires et cela par la garantie de logements abordables aux plus jeunes ménages

En ce sens, par un avenant n°1 à la convention initiale, signé le 11 mai 2015, la Commune a identifié un ilot « Rue de l'Abbaye – des Genêts », pour lequel un arrêté de péril imminent avait été pris en 2010, comme priorité et a missionné l'EPF pour acquérir ces fonciers afin d'y voir se réaliser un programme de logements avec une part de logement social et des commerces de proximité.

Trois scénarios d'aménagement ont été réalisés, mettant en exergue le potentiel de ce foncier à accueillir un programme d'une quinzaine de logements.

Suite à ces études, l'EPF a entamé des négociations amiables avec les propriétaires, héritiers des parcelles qui composent une succession aujourd'hui ouverte depuis des années. Un accord a été trouvé en décembre 2015 pour trois parcelles incluses dans l'ilot, cadastrées section AB n°85, et 87. Cependant la succession non régularisée, et la modification du cadastre, ont retardé la concrétisation d'un acte de vente.

Un avenant n°2 a été signé le 31 octobre 2018, pour prolonger la durée de la convention au 11 mai 2020.

La commune souhaite que l'EPF continue ce travail de négociation et les acquisitions nécessaires à la réalisation de son projet de redynamisation du centre-bourg. Il a donc été privilégié de faire une nouvelle convention pour intégrer toutes ces modifications.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

1.1. Transfert des dépenses engagées et des biens acquis dans le cadre de la convention n°CP 17-14-009

La présente convention emporte transfert de l'ensemble des dépenses engagées, ainsi que les parcelles AB n°85 et 87 acquises par l'EPF dans le cadre de la convention opérationnelle n°CP 17-14-009, conformément à l'avenant n°3 signé de manière concomitante.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond à l'ilots « rues de l'abbaye, des Genêts, D 117 » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet :**

Site : ensemble immobilier en état de vétusté avancée, composé des parcelles cadastrées section AA n°58, 59, 60, 61 et 62 et également section AB 85, 86, 87, 88, 89 et 90, d'une surface totale de 8 504m², situé en zone Ub et une partie en zone AUI du PLU.

Le foncier concerné correspond à des biens vacants en mauvais état, parfois en ruine et aux terrains attenants. La parcelle AB n°58 a fait l'objet d'une démolition récente du bâti et les parcelles AB n° 58-59-60-61-62 font l'objet d'un arrêté de péril.

Projet : L'EPF pourra se porter acquéreur des biens sur demande de la commune. L'EPF pourra s'il y a lieu mener des travaux de déconstruction, démolition et de dépollution éventuelle pour le compte de la commune.

Une étude de faisabilité en vue de la réutilisation de ce foncier et de la définition du projet de logement pourra être réalisée afin de mettre à jour les souhaits de la commune.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre, à travers une délibération du conseil municipal, intégrant les parcelles cadastrales et le projet envisagé.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 800.000 € (HUIT CENT MILLE EUROS).

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune Sablonceaux
représentée par son maire,

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Lysiane GOUGNON

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 18

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Christophe, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Christophe, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Christophe, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de bâtis en centre-bourg et opération de logements en dent creuse

Contexte : La commune de Saint-Christophe est située en troisième couronne de l'agglomération de La Rochelle dont elle est membre. De part cette localisation, les administrés bénéficient d'une proximité avec les principaux bassins de vie tels que La Rochelle (20 kilomètres) ou Rochefort (25 kilomètres). Elle bénéficie également d'une proximité géographique avec des communes constituant des pôles de proximité tels que Aigrefeuille (4 kilomètres) ou Le Thou (8 kilomètres).

Projet : La commune souhaite maîtriser un foncier en centre-bourg afin d'implanter des activités de service et développer une opération de logements en comblement d'une dent creuse

Durée : 5 ans

Montant : 750 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Un périmètre de réalisation intégrant un front bâti en centre-bourg et une dent creuse. Un périmètre de veille intégrant le centre-bourg.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE,
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La commune de Saint-Christophe dont le siège est situé 11 Route de Marans, 17220 Saint-Christophe représentée par Monsieur **Jean-Claude ARDOUIN**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « **la collectivité** » ou « **la Commune de Saint-Christophe** » ;

La communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

dénommée « **la CdA de la Rochelle** » ;

d'une part,

et

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

ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



COMMUNE DE SAINT-CRISTOPHE (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Christophe

La commune de Saint-Christophe est située en troisième couronne de l'agglomération de La Rochelle dont elle est membre. De part cette localisation, les administrés bénéficient d'une proximité avec les principaux bassins de vie tels que La Rochelle (20 kilomètres) ou Rochefort (25 kilomètres). La commune de Saint-Christophe bénéficie également d'une proximité géographique avec des communes constituant des pôles de proximité tels que Aigrefeuille (4 kilomètres) ou la Jarrie (4 kilomètres).

La commune connaît une croissance démographique particulièrement importante. Elle recensait 1 370 habitants en 2015 ce qui constitue une augmentation de sa population de 50 % depuis 2000. Cette forte augmentation de la population communale est liée à la proximité des bassins d'emploi et aux prix abordables de l'immobilier et du foncier. La commune est particulièrement attractive pour les jeunes ménages. Ainsi, les moins de 29 ans représentent 36 % de la population communale et la commune enregistre en moyenne 18 naissances par an.

Cette attractivité est renforcée par la présence de commerces. La commune de Saint-Christophe, soucieuse de maintenir l'attractivité communale a développé une centralité commerciale à proximité du centre-bourg. Cette centralité regroupe une épicerie, un boucher et un restaurant. La commune offre également des services aux jeunes ménages et notamment une école primaire accueillant aujourd'hui 147 élèves.

Cependant, le centre-bourg de la commune connaît une déprise. La place principale du village a connu une fuite des commerces de centre-bourg laissant notamment des cellules commerciales vides. Pour contrer ce phénomène et renforcer l'attractivité de la commune, cette dernière mise sur le développement d'une offre de services qu'elle souhaite aujourd'hui étendre afin de reconstituer une véritable centralité.

Le Projet de la commune :

Fort de l'offre de commerces et services qui participe à l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages, la commune souhaite continuer dans cette dynamique en reconstituant une centralité autour de la place principale. Ainsi, la commune a ciblé un ensemble foncier situé à proximité directe de la mairie et de l'école. Il s'agit d'un ensemble de bâtiments en état d'usage à dégradé créant un front bâti. Une partie de ce bâti bénéficie de cellules commerciales vides. Les étages sont constitués de logements. En partie arrière, le bien est constitué d'un vaste terrain nu pour une surface totale de 3 966 m². Une voie communale dessert l'espace non-bâti de manière autonome.

La commune souhaite maîtriser ce bien afin de renforcer la centralité existante par un projet global de centre-bourg en renouvellement urbain. Le bâti existant permettra d'accueillir deux porteurs de projets tournés vers le service. Plusieurs activités sont déjà ciblées telles qu'une activité d'esthéticienne ou d'infirmier. L'installation de ces dernières permettrait d'asseoir une centralité et de compléter l'activité d'un coiffeur déjà installé.

La partie non-bâtie sera destinée à la réalisation d'une opération de logements dont les caractéristiques devront être étudiées afin de permettre une bonne acceptabilité des riverains.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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 de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

– Veille foncière sur la partie urbanisée du centre-bourg

Secteur centre-Bourg

Site : La commune souhaite opérer une veille sur les fonciers mutables en centre-bourg en raison d'un foncier sous densifié et la présence de friches agricoles potentiellement mutables.

Projet : la commune souhaite pouvoir intervenir en maîtrise foncière d'ensembles dégradés ou de fonciers mutualisables dans un objectif d'utilisation raisonnée du foncier. L'objectif est de favoriser l'implantation de logements et d'activités en centre-bourg par une adaptation de l'offre.

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 sera délégué à l'EPF au cas par cas sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond au secteur « Route de Marans » (en rouge sur la carte).

– Restructuration d'un ensemble bâti et d'une dent creuse en centre-bourg

Secteur « route de Marans »

Site : Ensemble de deux maisons en front de rue avec cellules commerciales en rez-de-chaussée en état d'usage dégradé. L'ensemble donne sur la place principale de la commune. A l'arrière se trouve une vaste dent creuse d'une surface d'environ 3 100 m². L'ensemble est classé en zone UV1 au PLUi.

Projet : La Commune souhaite que l'EPF assure la maîtrise foncière de l'ensemble afin d'accueillir de nouvelles activités de service dans le bâti existant et développer une opération de logements en comblement d'une dent creuse à l'arrière de cet ensemble. Ainsi, la commune souhaite restructurer ce bien afin de permettre de recréer une centralité tournée essentiellement vers le service. La commune souhaite également valoriser le foncier disponible en centre-bourg et le dédier à la création d'une opération de logements. 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 **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (750 000 € 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 préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Christophe
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle
représentée par son Président,

JEAN-CLAUDE ARDOUIN

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN** n° 2020/.....
en date du 20..

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- *19*

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logements entre la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logements entre la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

Transmis pour approbation **25 FEV. 2020**
à Madame la préfète de région **Pour la Préfète,**
Bordeaux, le **L'Adjoint au Secrétaire général**
La préfète **pour les affaires régionales**

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logements entre la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, la CdA de Saintes (17) et l'EPFNA

Objet : Développement économique et de l'offre de logements en centre-bourg et en dents creuses

Contexte : Depuis 1968, la population ne cesse d'augmenter à Saint-Georges-des-Coteaux, signe d'une attractivité aux portes de la ville-centre de Saintes.

Cette attractivité est à mettre en perspective d'un taux de chômage de l'ordre de 10 %, constant depuis 2011, ce malgré l'augmentation de la population. Le développement des zones économiques à l'Est de la Commune soutient donc l'activité de la Commune de Saint-Georges-des-Coteaux autant que celle de la ville-centre.

En 2016, le nombre de locations vides de HLM Saint-Georges-de-Coteaux n'était que de 23 logements (source : INSEE). La ville souhaite en ce sens développer son offre de logements sociaux au travers d'opérations en maîtrise d'ouvrage communale et dans la perspective de respecter les critères de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 au jour où elle y sera soumise du fait de la croissance de sa population.

Projet : La commune de Saint-Georges-des-Coteaux souhaite consolider son attractivité par des projets de logements structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg. A travers ces opérations, la Commune ambitionne de combler les dents creuses existantes et de mettre en œuvre les OAP inscrites à son PLU tout en développant une offre de logements notamment sociaux.

A ce titre, notamment, le projet dit de « Maine Nord » pourra être déployé en concertation avec la SEMIS afin d'envisager une programmation intégrant par tiers une programmation de logements libres, abordables et sociaux.

Durée : 5 ans

Montant : 750 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètres de réalisation : Maine Nord (4,7 ha), Meursac (4 700 m²), Route de Saintes (4 600 m²)

Périmètre de veille foncière d'anticipation : secteur de la route de Saintes.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-+++ D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'OFFRE DE LOGEMENT

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Georges-des-Coteaux, dont le siège est situé 11, Grande Rue à SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX (17 810) représentée par son maire, **Monsieur Jean-Marc CAILLAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++, numéro ++. Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4 avenue de Tombouctou – CS 90 316 – 17 108 SAINTES ; représentée par, son Président, **Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21 mars 2019, numéro 2019-58 ;
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CdA** » ;

d'une part,

et

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

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

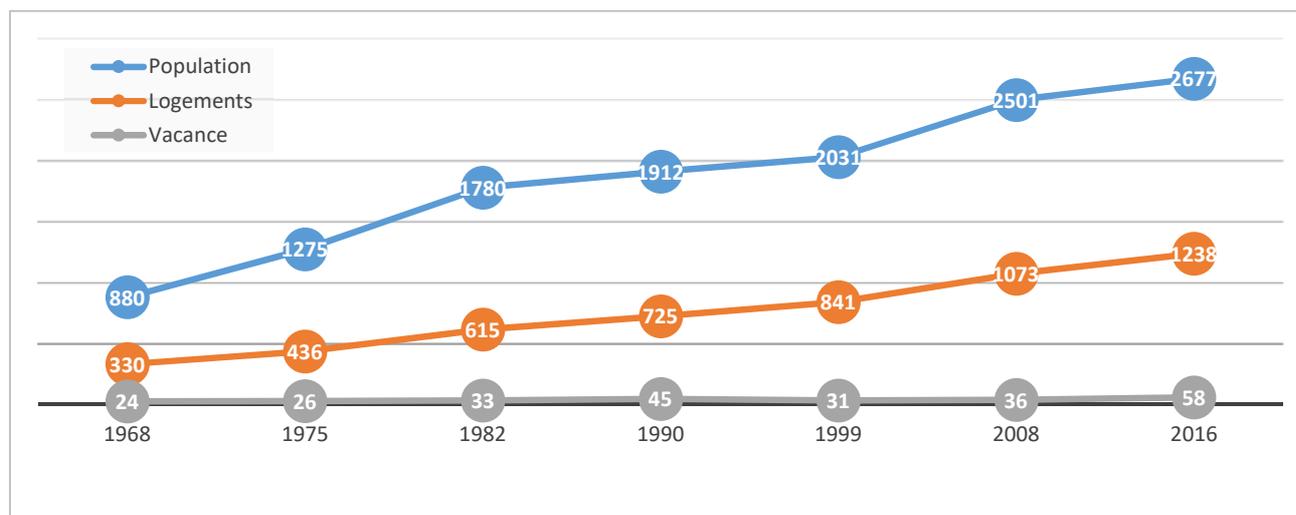
La commune de Saint-Georges-des-Coteaux fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui a conclu une convention cadre avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine, annexée à la présente (annexe 2). Cette convention cadre a été conclue afin d'assister la Communauté d'Agglomération et ses Communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur leurs territoires. Il s'agit de répondre à des objectifs de développement durable conduisant à l'optimisation de la consommation et/ou de l'emploi de l'espace. Cette convention cadre décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux se situe en Charente-Maritime, dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sein de l'agglomération de Saintes. D'une superficie d'environ sur 19 km², la ville se situe en périphérie Ouest de la ville-centre et est desservie par l'Autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux. La Commune s'est développée autour d'un bourg centre historique. Plusieurs hameaux ont vu leurs superficies croître fortement à partir des années 1975.

La Commune a connu une activité agricole céréalière jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle avant de se tourner vers la production laitière jusque dans les années 1970.

A ce jour, la commune s'est notamment développée en quartiers résidentiels d'une part et zone d'activité d'autre part. En effet, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux accueille sur son territoire trois zones d'activités en périphéries de Saintes réparties le long de l'axe autoroutier A10. Une partie de ces fonciers sont encore à ce jour en cours d'aménagement et sous maîtrise partielle de la personne publique.



Depuis 1968, la population ne cesse d'augmenter à Saint-Georges-des-Coteaux, signe d'une attractivité aux portes de la ville centre de Saintes.

Cette attractivité est à mettre en perspective d'un taux de chômage de l'ordre de 10 %, constant depuis 2011, ce malgré l'augmentation de la population. Le développement des zones économiques à l'Est de la Commune soutient donc l'activité de la Commune de Saint-Georges-des-Coteaux autant que celle de la ville-centre.

En 2016, le nombre de location vide de HLM Saint-Georges-de-Coteaux n'était que de 23 logements (*source : INSEE*). La ville souhaite en ce sens développer son offre de logements sociaux au travers d'opérations en maîtrise d'ouvrage communale et dans la perspective de respecter les critères de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 au jour où elle y sera soumise du fait de la croissance de sa population.

Le Projet de la commune :

La Commune de Saint-Georges-des-Coteaux souhaite consolider son attractivité par des projets de logements structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg. A travers ces opérations, la Commune ambitionne de combler les dents creuses existantes et de mettre en œuvre les OAP inscrites à son PLU tout en développant une offre de logements notamment sociaux.

A ce titre, notamment, le projet dit de « Maine Nord » sera déployé en concertation avec un opérateur afin d'envisager une programmation intégrant par tiers de logements libres, abordables et sociaux.

La Communauté d'Agglomération de Saintes

La Communauté d'Agglomération de Saintes est née le 1er janvier 2013 de la fusion de deux communautés de communes et de l'extension à d'autres communes « isolées ». Elle compte aujourd'hui 36 communes pour une population de 61 000 habitants. Située au cœur de l'Arc Atlantique, elle est particulièrement bien desservie (A10, A837, lignes ferroviaires, etc.) et joue un rôle de carrefour au sein de la Charente-Maritime.

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la croissance démographique de la CDA de Saintes est soutenue depuis plusieurs années. Cette croissance s'effectue de plus en plus au détriment de la ville centre vers les communes périurbaines ou rurales mieux dotées en foncier disponible et proposant des conditions d'accessions plus favorables. Par conséquent, la ville de Saintes connaît une hausse importante du nombre de logements vacants dans le centre-ville, une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population. La ville de Saintes reste le pôle central de l'agglomération que ce soit en termes d'emplois, de services à la population et de logements sociaux. Ce phénomène d'étalement urbain induit un effet négatif sur les communes périurbaines qui ont parfois des difficultés à maîtriser l'afflux de population et à adapter l'offre en équipements et services de proximité. Par ailleurs, cette arrivée de population se traduit par un délaissement des petits centres-bourgs ruraux au profit de lotissements pavillonnaires consommateurs d'espaces et coûteux en termes de gestion.

Consciente de ces constats, la CDA de Saintes par le biais de documents cadre fixant des objectifs à atteindre, souhaite maîtriser son développement urbain et les problématiques qu'elle rencontre notamment au travers de sa politique économique et de celle de l'habitat.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),

- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

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

Par la présente convention, l'EPF accompagnera la commune de Saint-Georges-des-Coteaux afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'Agglomération de Saintes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-19-048 conformément à la délibération du conseil communautaire tenu en date du 21 mars 2019 et du conseil d'administration de l'EPF du 12 mars 2019, signée le 20 mai 2019.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté d'Agglomération de Saintes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'Agglomération de Saintes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté d'Agglomération de Saintes de régir les relations contractuelles entre l'EPFNA et la Communauté d'Agglomération de Saintes, 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.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération de Saintes souhaite se doter d'un référentiel de développement qui a pour finalité d'être un outil d'aide à la décision pour elle-

même et ses communes membres en ce qui concerne le développement de leur urbanisation et la stratégie foncière qu'elles doivent mener.

La Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- favoriser un renouvellement urbain et réduire les déséquilibres du développement de l'urbanisation entre la ville centre, les communes périurbaines et les communes rurales,
- renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance du parc de logements, en améliorant l'habitat privé existant, et en assurant le maintien de commerces et services de proximité,
- limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts,
- répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant toujours l'offre de logements, entre logement libre, logement abordable et logement social, en particulier dans les communes concernées par un déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU,
- subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension aux vocations économiques des secteurs, à leur proximité à d'autres zones d'activités, ou leur proximité aux infrastructures routières ou ferroviaires,
- privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées,
- favoriser un aménagement urbain répondant aux enjeux du développement touristique.

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 de la Communauté d'Agglomération de Saintes peut être envisagée. A ce titre, l'EPF doit en être destinataire au plus tard 7 (sept) jours suivant la réception de la DIA en mairie.

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

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

Sans objet

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

Projet 1 : Maine Nord

superficie : 4,7 ha

projet : opération d'une centaine de logements (25lgs/ha) en continuité urbaine
Le programme comportera 30 % de logements sociaux a minima, 30 % de logements abordables dans la mesure du possible et des logements libres.
Ce secteur est soumis à un PAPAG inscrit au PLU et qui devra à terme être levé.

Projet 2 : Meursac

superficie : 4 700 m²

projet : opération d'aménagement liée à une OAP inscrite au PLU de la Commune
Le projet devra « conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg en réinvestissant [l']enclave au cœur du tissu urbain ». Selon une densité de logements par hectare en correspondance avec le tissu urbain local, ce secteur est susceptible de recevoir entre 5 et 8 logements et une part de logements sociaux si possible.

Projet 3 : Route de Saintes

superficie : 4 600 m²

projet : opération par densification d'une dent creuse
Le projet comportera une composante résidentielle. Selon une densité de logements par hectare en correspondance avec le tissu urbain local, ce secteur est susceptible de recevoir entre 5 et 8 logements et une part de logements sociaux si possible.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (750 000 € HT)**.

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Georges-des-Coteaux
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
de Saintes
représentée par son Président,

Jean-Marc CAILLAUD

Jean-Claude CLASSIQUE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2020/+++ en date du ++.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 10

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Soulle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Soulle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Soulle, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de fonciers pour des activités commerciales

Contexte : La commune de Sainte-Soulle est située en troisième couronne de l'agglomération de La Rochelle dont elle est membre. De part cette localisation, les administrés bénéficient d'une proximité avec les principaux bassins de vie tels que La Rochelle (20 kilomètres) ou Rochefort (35 kilomètres). Cette commune à l'habitat dispersé se compose de plusieurs lieux-dits et hameaux et d'un centre-bourg développé de part et d'autre de la rue de l'Aunis.

La commune connaît une croissance démographique particulièrement importante. Elle recensait 4 236 habitants en 2015 ce qui constitue une augmentation de sa population de 60 % depuis 2000.

Cette attractivité est renforcée par la présence de nombreux équipements et notamment une bibliothèque, une salle des fêtes, une maison des associations et une récente maison de l'enfance développée grâce à un portage foncier réalisé par l'EPF dans le cadre d'une précédente convention. L'attractivité de la commune se mesure également par l'implantation de nouveaux équipements tels qu'une résidence sénior en plein centre-bourg profitant de l'ensemble des services et commerces de proximité.

En effet, la commune profite également de commerces tels qu'une boucherie, une pharmacie, une pizzeria, un bar-tabac et un SPAR notamment. La majorité de ces commerces sont localisés à proximité de l'école primaire et participent à l'attractivité de la commune.

Projet : La commune envisage de maîtriser un ensemble en partie dégradé, sous exploité et en lien direct avec la centralité commerciale. Elle a d'ailleurs déjà procédé à l'acquisition d'un bien dans cet objectif. La commune souhaite également intervenir en maîtrise foncière en cas de mutation au cœur de cette centralité afin de reconstituer des emprises foncières cohérentes et favoriser la maintien d'activités en cœur de bourg.

Durée : 5 ans

Montant : 750 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Centralité commerciale de 9 186 m² et caractérisée par un foncier morcelé. Le foncier situé au sud de la rue d'Aunis est en état dégradé. Le foncier situé au nord de la rue d'Aunis est en bon état. L'ensemble de cet espace est en zone UV1 au PLUi.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

COMMUNE DE SAINTE-SOULLE (17)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTE-SOULLE,
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La commune de Sainte-Soulle dont le siège est situé 39 rue de l'Aunis, 17 220, Sainte-Soulle représentée par Monsieur **Christian GRIMPRET**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « **la collectivité** » ou « **la Commune de Sainte-Soulle** » ;

La communauté d'Agglomération de La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par décision du

dénommée « **la CdA de la Rochelle** » ;

d'une part,

et

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

ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



2

PRÉAMBULE

La commune de Sainte-Soulle

La commune de Sainte-Soulle est située en troisième couronne de l'agglomération de La Rochelle dont elle est membre. De part cette localisation, les administrés bénéficient d'une proximité avec les principaux bassins de vie tels que La Rochelle (20 kilomètres) ou Rochefort (35 kilomètres). La commune de Sainte-Soulle bénéficie également d'une proximité géographique avec des communes constituant des pôles de proximité tels que Aigrefeuille (15 kilomètres) ou Marans (15 kilomètres). Cette commune à l'habitat dispersé se compose de plusieurs lieux-dits et hameaux et d'un centre-bourg développé de part et d'autre de la rue de l'Aunis.

La commune connaît une croissance démographique particulièrement importante. Elle recensait 4 236 habitants en 2015 ce qui constitue une augmentation de sa population de 60 % depuis 2000. Cette forte augmentation de la population communale est liée à la proximité des bassins d'emploi et aux prix raisonnables de l'immobilier et du foncier. La commune est particulièrement attractive pour les jeunes ménages. Ainsi, les moins de 29 ans représentent 35 % de la population communale.

Cette attractivité est renforcée par la présence de nombreux équipements et notamment une bibliothèque, une salle des fêtes, une maison des associations et une récente maison de l'enfance développée grâce à un portage foncier réalisé par l'EPF dans le cadre d'une précédente convention. L'attractivité de la commune se mesure également par l'implantation de nouveaux équipements tels qu'une résidence sénior en plein centre-bourg profitant de l'ensemble des services et commerces de proximité.

En effet, la commune profite également de commerces tels qu'une boucherie, une pharmacie, une pizzeria, un bar-tabac et un SPAR notamment. La majorité de ces commerces sont localisés à proximité de l'école primaire et participent à l'attractivité de la commune.

Cependant, une partie de cet ensemble est actuellement en déprise en raison de fonciers dans un état d'usage à dégradé qui nuisent à l'image de cette centralité. La commune souhaite donc intervenir en maîtrise foncière sur ces ensembles afin de renforcer l'attractivité de la centralité existante.

Le Projet de la commune :

La commune de Sainte-Soulle connaît une forte croissance de sa population. Forte d'une offre de commerces et services qui participe à l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages, elle souhaite continuer dans cette dynamique et renforcer la centralité commerciale existante.

La commune envisage de maîtriser un ensemble en partie dégradé, sous exploité et en lien direct avec la centralité commerciale. Elle a d'ailleurs déjà procédé à l'acquisition d'un bien dans cet objectif. La commune souhaite également intervenir en maîtrise foncière en cas de mutation au cœur de cette centralité afin de reconstituer des emprises foncières cohérentes et favoriser la maintien d'activités en cœur de bourg.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « Rue de l'Aunis – Chemin des Barbionnes » (en rouge sur la carte).

– Restructuration d'un ensemble bâti à destination d'activités commerciales

Secteur « Rue de l'Aunis – Chemin des Barbionnes »

Site : Centralité commerciale de 9 186 m² et caractérisée par un foncier morcelé. Le foncier situé au sud de la rue d'Aunis est en état dégradé. Le foncier situé au nord de la rue d'Aunis est en bon état. L'ensemble de cet espace est en zone UV1 au PLUi.

Projet : La Commune souhaite que l'EPF assure la maîtrise foncière de l'ensemble situé au nord de la rue de l'Aunis afin de reconquérir ces fonciers et de les intégrer à la centralité existante. La commune souhaite pouvoir intervenir en maîtrise des fonciers notamment commerciaux au sud de la rue de l'Aunis en cas de

mutation dans un objectif de meilleure structuration de l’espace. 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 **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (750 000 € 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.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Sainte-Soulle
représentée par son Maire,

CHRISTIAN GRIMPRET

La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle
représentée par son Président,

JEAN-FRANÇOIS FOUNTAINE

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

SYLVAIN BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. François MAGNIEN** n° 2020/.....
en date du 20..

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 21

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la réhabilitation d'un bâti remarquable en cœur de bourg entre la commune de Treignac, la CdC Vézère-Monédières-Millesources (19) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la réhabilitation d'un bâti remarquable en cœur de bourg entre la commune de Treignac, la CdC Vézère-Monédières-Millesources (19) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le **Pour la Préfète,**
La préfète **Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales**
Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la réhabilitation d'un bâti remarquable en cœur de bourg entre la commune de Treignac, la CdC Vézère-Monédières-Millesources (19) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un bâti patrimonial en cœur de bourg

Contexte : La commune de Treignac est localisée dans le département de la Corrèze, à 40 kilomètres au Nord de Tulle, au cœur du Parc Naturel Régional de Millevaches. Le territoire est desservi par la route départementale D940 qui relie notamment Tulle à Eymoutiers.

Projet : La Commune souhaite contribuer à la redynamisation de son centre-bourg en permettant la mise en valeur d'un bâti disposant d'une importante valeur patrimoniale.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : Il s'agit d'une ancienne école de jeunes filles reconvertie en habitation et présentant un état de dégradation avancé.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

COMMUNE DE TREIGNAC (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre d'étude (11,72 ha)
-  Périmètre de réalisation (300 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

TREIGNAC-SUR-VEZERE



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

POUR LA REHABILITATION D'UN BÂTI REMARQUABLE EN CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE TREIGNAC (19),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VEZERE-MONEDIERES-MILLESOURCES (19)

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Treignac, dont le siège est situé Place de la Halle – 19260 TREIGNAC, représentée par son maire, **Monsieur Gérard COIGNAC**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La communauté de communes Vézère-Monédières-Millesources, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 15 avenue du Général de Gaulle – 19260 TREIGNAC, représentée par son président, **Monsieur Philippe JENTY**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,
ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

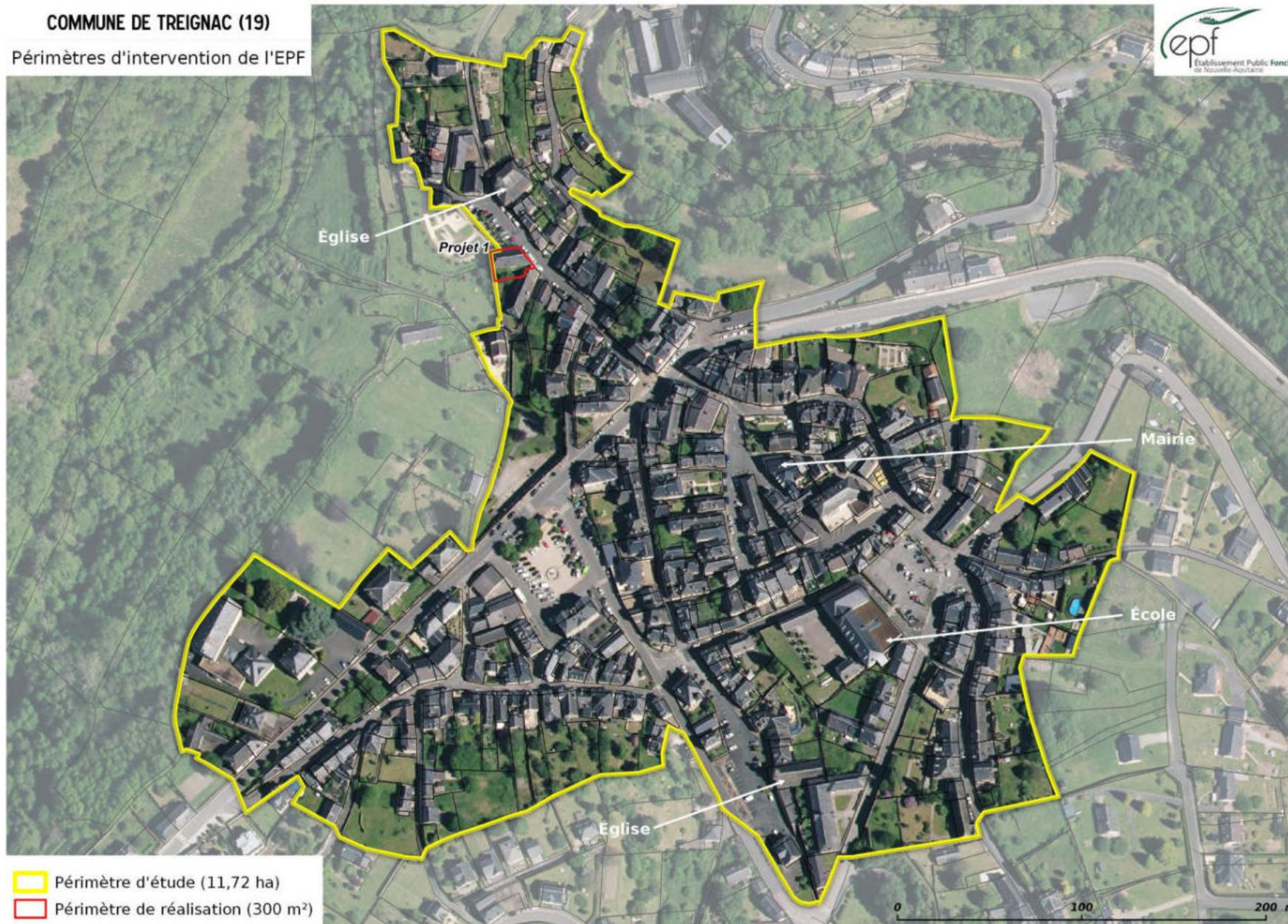
d'une part,

et

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

d'autre part.

COMMUNE DE TREIGNAC (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF



page 2 sur 9

COMMUNE DE TREIGNAC (19)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



page 3 sur 9

PRÉAMBULE

La commune de Treignac fait partie de la communauté de communes Vézère-Monédières-Millesources, qui a conclu avec l'EPFNA 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 en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) au regard notamment de l'habitat et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Treignac

La commune de Treignac est localisée dans le département de la Corrèze, à 40 kilomètres au Nord de Tulle, au cœur du Parc Naturel Régional de Millevaches. Le territoire est desservi par la route départementale D940 qui relie notamment Tulle à Eymoutiers. Treignac fait partie de la communauté de communes Vézère-Monédières-Millesources qui regroupe 19 communes et 5 042 habitants.

La commune connaît une stabilisation de sa population depuis le début des années 2000. Entre 2011 et 2016, la Commune a perdu 13 habitants et comptait ainsi 1 356 habitants en 2016. La commune comptait en 2016 48,1% de 60 ans et plus soit 18 habitants de plus dans cette tranche d'âge depuis 2011. En parallèle, la tranche d'âge des moins de 14 ans représente 10,5% soit 143 habitants, un chiffre en légère hausse depuis 2011 mais en dessous de la moyenne départementale (15,1%). La Commune de Treignac est donc confrontée à une problématique de vieillissement de la population et de maintien de son attractivité pour les populations actives.

Le parc de logements recensé en 2016 est composé de 1 265 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 52,3% tandis que celle des résidences secondaires est de 37,2%. La part de logements vacants est de 10,5%, soit 133 logements vacants contre 7,6%, soit 95 logements vacants en 2011. La vacance des logements est en hausse en particulier à l'échelle du centre-bourg, en corrélation avec les dynamiques démographiques. Attirer des populations et les maintenir dans le centre-ville constitue donc un enjeu majeur pour Treignac.

Pôle structurant des Monédières et labélisée petite cité de caractère, Treignac dispose de nombreux commerces : agences bancaires et assureurs, plusieurs bouchers et boulangers, un chocolatier, des cafés et commerces de bouches, deux coiffeurs ou encore un supermarché. Les Treignacois bénéficient en outre de plusieurs services et équipements tels que de nombreuses infrastructures sportives, d'un plan d'eau estival et d'une station sports nature (canoë-kayak), d'un groupe scolaire ou encore d'une médiathèque.

Le projet de la Commune :

La Commune souhaite contribuer à la redynamisation de son centre-bourg en permettant la mise en valeur d'un bâti disposant d'une importante valeur patrimoniale.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION-CADRE

La communauté de communes nous indique que la convention avec la commune de Treignac s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n° 19-19-045 relative aux centres-bourgs et au foncier commercial en centre ancien signée la 25 avril 2019 entre la communauté de communes Vézère-Monédières-Millesources et l'EPFNA.

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

La communauté de communes Vézère-Monédières-Millesources et l'EPFNA 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.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

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

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

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

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

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

Le périmètre de réalisation correspond au périmètre en rouge (carte en page 2).

- **Projet 1 : Requalification d'un immeuble patrimonial dégradé**

Site : Situé place Marc Sangnier, le site correspond à la parcelle cadastrée AE n°223 d'une surface totale de 297m². Il s'agit d'une ancienne école de jeune fille reconvertie en habitation et présentant un état de dégradation avancé.

Projet : Le projet de la commune consiste à réhabiliter de manière assez simple, en limitant les dépenses au strict nécessaire ce bâtiment présentant un caractère patrimonial marqué. L'objectif de la commune est de préserver ce bâtiment et de l'utiliser pour des manifestations culturelles (accueil d'expositions notamment). Au regard de l'état de dégradation du bâtiment, dont l'intégrité physique semble aujourd'hui menacée (fissures sur les façades et toiture en mauvaise état), l'EPFNA pourra procéder à la réalisation de travaux d'urgence visant à préserver le bâti et permettre sa valorisation ultérieure (mise hors d'eau et hors d'air). Compte tenu de la localisation du bien et de sa qualité architecturale, des échanges seront engagés avec l'ABF dès le début de l'intervention de l'EPFNA.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Trignac représentée par son maire Gérard COIGNAC	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général Sylvain BRILLET	La communauté de communes Vézère-Monédières- Millesources représentée par son président Philippe Jenty
--	--	---

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention-cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 22

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Église-Neuve-de-Vergt, la CdA de Grand Périgueux (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

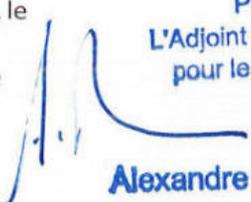
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Église-Neuve-de-Vergt, la CdA de Grand Périgueux (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 25 FEV. 2020
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète


Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Église-Neuve-de-Vergt, la CdA de Grand Périgueux (24) et l'EPFNA

Objet : Retraitement d'une friche en centre-bourg

Contexte : La commune d'Église-Neuve-de-Vergt est une commune composée de nombreux hameaux qui diffusent la population sur l'ensemble de son territoire. La Commune dépend du canton de Saint-Astier, et de l'arrondissement de Périgueux.

Avec seulement 546 habitants en 2015, Église-Neuve-de-Vergt figure parmi les plus petites communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Dans les années 2000 la Commune a connu l'une des plus fortes croissances démographiques du département en passant de 326 habitants en 1999 à plus de 500 en 2010. Cet essor de la population s'explique par l'intégration de la Commune à l'aire urbaine de Périgueux dont elle se situe à moins de quinze minutes, bénéficiant ainsi du bassin d'emplois périgourdin.

La Commune est au carrefour des principales infrastructures routières de la Dordogne que sont l'A89 qui la traverse d'ouest en est et de la N21 qui relie le nord au sud. La Commune présente une offre résidentielle monotypée avec une grande majorité du parc composée de maisons individuelles. En 2015, le parc de logements est très largement dominé par des résidences principales dont la plupart sont occupées par leurs propriétaires.

Le taux de logements vacants n'est pas significatif puisque seulement quelques logements sont vacants, ce qui marque le dynamisme de la municipalité pour revitaliser et rendre attractif son centre-bourg.

Projet : La Commune d'Église-Neuve-de-Vergt souhaite requalifier un îlot du centre-bourg en déshérence pour proposer une offre de logements variée T2 et T3.

Durée : 5 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble du centre-bourg d'Église-Neuve-de-Vergt (en vert sur la carte).

Projet : Friche industrielle, Lieu-dit « Le Bourg »

Site : Parcelles cadastrées B 1262, 923 et 922, Lieu-dit « Le Bourg »

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Eglise-Neuve-de-Vergt



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-19-119 D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'EGLISE-NEUVE-DE-VERGT,

ET

LE GRAND PERIGUEUX COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt, dont le siège est situé au lieudit Le Bourg, 24380 - Église-Neuve-de-Vergt, représentée par son maire, **Monsieur Thierry NARDOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

D'une part,

Le Grand Périgueux Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé – 1 Boulevard Lakanal – 24000 PERIGUEUX, représentée par son Président, **Monsieur Jacques AUZOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **le CAGP** » ;

Et,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2019-141 en date du 24/09/2019

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt

La Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt est une commune du sud-ouest de la France, située au cœur du département de la Dordogne, en Région Nouvelle-Aquitaine. Elle se compose de nombreux hameaux qui diffusent la population sur l'ensemble de son territoire. La Commune dépend du canton de Saint-Astier, et de l'arrondissement de Périgueux.

Elle appartient aux 43 communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, depuis son rattachement au territoire le 1^{er} janvier 2017.

Avec seulement 546 habitants en 2015, Eglise-Neuve-de-Vergt figure parmi les plus petites communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Malgré une baisse de la démographie dans les années 1950-1960, on constate désormais une reprise démographique depuis les années 1980-1990. Dans les années 2000 la Commune a connu l'une des plus fortes croissances démographiques du département en passant de 326 habitants en 1999 à plus de 500 en 2010.

Cet essor de la population s'explique par l'intégration de la Commune à l'aire urbaine de Périgueux dont elle se situe à moins de quinze minutes, bénéficiant ainsi du bassin d'emplois périgourdin.

La Commune est au carrefour des principales infrastructures routières de la Dordogne que sont l'A89 qui la traverse d'ouest en est et de la N21 qui relie le nord au sud. Elle est également à moins de 20 minutes de la gare de Périgueux et 35 minutes de l'aéroport de Bergerac.

Eglise-Neuve-de-Vergt dispose d'un petit patrimoine culturel avec son église, mais surtout d'espaces naturels préservés mis en valeur par le parc de loisir Vergt Aventures. La Commune accueille également de nombreuses exploitations agricoles participant ainsi à l'entretien des espaces naturels. Elle est l'un des pôles historiques de la production de fraise dans le Département.

La Commune accueille également une dizaine d'entreprise sur son territoire, un centre de soins mais également une école primaire en RPI avec les communes voisines.

Toutefois, le village n'abrite aucun commerces ainsi, l'un des principaux enjeux de la Commune est de parvenir à créer une activité commerciale pour répondre aux attentes de ses nouveaux habitants et conforter son attractivité.

Enfin, la Commune présente une offre résidentielle monotypée avec une grande majorité du parc composé de maisons individuelles. En 2015, le parc de logements est très largement dominé par des résidences principales dont la plupart sont occupées par leurs propriétaires.

Le taux de logements vacants n'est pas significatif puisque seulement quelques logements sont vacants, ce qui marque le dynamisme de la municipalité pour revitaliser et rendre attractif son centre-bourg.

La Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP), qui est constituée des communes de Périgueux, Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou, Chalagnac, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Creyssensac-et-Pissot, La Douze, Église-Neuve-de-Vergt, Escoire, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Marsac-sur-l'Isle, Mensignac, Sanilhac, Paunat, Razac-sur-l'Isle, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Maime-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Saint-Pierre-de-Chignac, Salon, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-les-Églises, Sorges-et-Ligueux-en-Périgord, Trélissac, Val de Louyre et Caudeau, Vergt et Veyrines-de-Vergt, a été créée en janvier 2014.

Le Grand Périgueux réalise et gère des projets d'intérêts collectifs dont les communes ne pourraient, individuellement, assumer la charge. Il dispose de compétences obligatoires en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de politique de la ville et d'accueil des gens du voyage. La CAGP peut également à titre de compétences optionnelles participer à la création, l'aménagement et l'entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire. Mais également mettre en œuvre des mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ainsi des actions sociales d'intérêt communautaire.

Avec son vaste territoire de 933 km², au cœur de la Dordogne, et sa population de 103 500 habitants en 2014, la CAGP ne rassemble pas moins du quart de la population départementale.

Le Grand Périgueux est polarisé par la ville-centre de Périgueux, la préfecture mais aussi la ville la peuplée du département avec ses 30 000 habitants. Plusieurs communes dans sa proche périphérie constituent des pôles importants comme Boulazac-Isle-Manoire (9900 habitants), Coulounieix-Chamiers (8200 habitants) ou Trelissac (6800 habitants). Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre on retrouve des communes de plus en plus rurales, et plus ou moins enclavées. Près de la moitié des 43 communes qui composent la CAGP ne franchissent pas le cap du millier d'habitant. Il existe de très fortes disparités sur le territoire entre les zones urbaines et les espaces ruraux puisqu'il reste encore 27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains.

La population du Grand Périgueux, qui est en augmentation constante, a gagnée plus de 4000 habitants entre 2007 et 2012. Toutefois cette croissance ne profite pas à Périgueux qui a perdu près de 7500 habitants depuis 1968. Bien que cette hémorragie tend à se ralentir, se sont bien les communes rurales de la CAGP qui tirent la démographie vers le haut, en attirant grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, le Grand Périgueux, comme le reste du département est touché par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépasse les 27% sur l'ensemble du territoire, et est encore plus élevée sur Périgueux.

La CAGP rassemble plus de 46 000 emplois sur son territoire. Le secteur tertiaire est très largement dominant puisqu'on retrouve plus de 18 000 emplois dans le secteur public (CHU, enseignements, etc...), et près de 16 600 emplois dans le commerce et les services.

L'industrie et la construction, avec presque 6000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, le territoire accueille des entreprises de références en matière d'agroalimentaire ou d'électronique, mais c'est aussi à Boulazac qu'une branche de l'Imprimerie Nationale, édite l'ensemble des timbres de l'Hexagone et de ceux de nombreux pays. La CAGP mise beaucoup sur le développement économique notamment à travers les nouvelles technologies.

Enfin, et de manière assez surprenante, pour un territoire encore composé de vastes espaces ruraux, l'agriculture ne représente plus que 281 emplois. Comme dans le reste du département, le nombre d'exploitations agricole fond d'année en année. En effet, on assiste au Nord de la CAGP à une déprise agricole au profit de la forêt, et au Sud on remarque évolution des pratiques agricoles avec le passage d'une polyculture séculaire vers de la monoculture qui regroupe de vaste exploitations mais qui nécessite moins de main d'œuvre.

Le taux de chômage dans la CAGP est quant à lui de 12,6% ce qui est inférieur à la moyenne départementale. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire.

La géographie des emplois est très fortement polarisée autour de Périgueux et de sa couronne.

La CAGP profite grâce à son rôle et sa situation géographique centrale, de nombreuses infrastructures de transport. En effet, au Sud de Périgueux, on retrouve l'A89, reliant Bordeaux à Lyon qui constitue l'un des rares axes routiers rapides reliant l'Ouest et l'Est de la France. C'est autour de cette autoroute que se fixent la plupart des zones d'activités et le développement économique de l'agglomération. Le

territoire est aussi traversé du Nord au Sud par la N21 (Limoges-Lourdes) sur son tronçon Bergerac-Limoges passant par Périgueux, mais également au Nord-Ouest par la D939 reliant Angoulême.

Enfin la moitié Sud de la CAGP est aussi structurée par les routes départementales D47 et D710 qui rejoignent le Périgord Noir et notamment Sarlat.

Le Grand Périgueux contrairement au reste du département, est assez bien desservi par le réseau ferré, avec pas moins de 8 gares, dont celle de Périgueux qui est le départ de 4 lignes TER la reliant à Bordeaux, Limoges, Brive et Agen.

La CAGP est aussi gestionnaire de l'aéroport de Périgueux-Bassillac, dont le développement des lignes et l'augmentation du nombre de passagers, est un élément clef de son projet de développement économique. Elle veut notamment augmenter la fréquence des vols vers la capitale, qui reste assez éloignée par le train ou le réseau routier.

Le parc de logement du Grand Périgueux dépassait les 54 600 logements en 2011, soit une construction moyenne de 633 logements par an, depuis 1999. Les résidences principales représentent 87% des logements. Le nombre d'habitations vacantes approche les 4800 soit presque 9% de l'ensemble du parc. En revanche, si 68% de ce dernier est composé de maisons, le nombre d'appartements atteint les 69% pour Périgueux et les communes soumises à la loi SRU.

Le parc de logement de la CAGP, reste cependant beaucoup moins ancien que celui du reste de la Dordogne. En effet, moins de 30% des habitations sont antérieures à 1949 (sauf à Périgueux où il atteint les 45% et dans les communes les plus rurales où il reste important). Cette ancienneté du parc entraîne la persistance de 5% de logements potentiellement indignes, dont presque la moitié sur Périgueux.

Enfin il faut noter que presque 60% des ménages de la CAGP sont propriétaires de leurs logements, ce qui est surtout le cas dans les zones les plus rurales de l'agglomération

Le Projet de la Commune :

La Commune d'Église-Neuve-de-Vergt souhaite requalifier un îlot du centre-bourg en déshérence. Les hangars actuels donnent une image industrielle peu attractive pour la commune. La zone d'habitat intégrée au bâti de stockage existant ne présente pas de cohérence. De plus, les systèmes de refroidissement des hangars créent des nuisances sonores en centre-bourg.

Les orientations de la Commune pour cette zone sont donc :

- Animer le centre
 - redynamiser le bourg en créant une zone de commerces et de services du quotidien (coiffeur, restauration, épicerie,...)
 - utiliser les hangars pour une activité de production ou de transformation agricole par les producteurs locaux
 - embellir ainsi l'espace public et rendre attractif le centre-bourg par la création de devantures de commerces.

- Aménager l'espace public
 - La majorité de la zone à traiter est actuellement dépourvue d'affectation. La requalification des espaces publics (aire de stationnement, place, disposition de mobilier urbain,...) est primordial pour donner une image dynamique du bourg.
 - travailler sur la requalification de l'îlot. Actuellement, les bâtiments d'habitation sont imbriqués dans les espaces de stockage. Il n'y a pas de réelle séparation entre les zones d'activités et celle de l'habitat. Il faut donc rendre lisible les parties commerciales afin que ces dernières soient tout de suite identifiables

de la route. De plus, il semble important de réaménager les espaces d'habitation afin de les distinguer des zones d'activités.

- Ouvrir les espaces. Les hangars actuels sont le résultat d'ajouts de bâtiments successifs dus à l'évolution de l'activité. L'aspect extérieur est donc très hétérogène et donne une vision industrielle peu adaptée à une activité de centre bourg. De plus, les moteurs des unités de refroidissement ont été installés directement côté rue. L'objectif sera donc de transformer voire d'ouvrir les espaces existants pour abandonner la continuité des façades disparates, de limiter ainsi le caractère industriel et les nuisances sonores. Une opération de curetage peut s'avérer profitable pour débloquer du foncier inaccessible ou valoriser le bâti avoisinant.

- Reconquérir l'îlot en adaptant le logement aux besoins des habitants

- Redistribuer le bâti foncier. L'îlot est composé de deux maisons d'habitation. Le travail va être de redimensionner les logements pour proposer une offre de logements variée T2 et T3.

- Conserver le bâtiment en bon état structurel et démolir les constructions vétustes, trop coûteuse à réhabiliter.

- proposer une architecture contemporaine adaptée aux usages d'aujourd'hui et valorisante pour l'image du bourg.

- aménager un espace de stationnement commun et créer un jardin ou une cour extérieure aux habitations qui n'en disposent pas.

- densifier l'habitation par la création de logements neufs.

L'emplacement des bâtis est très pertinent pour la commune d'Eglise Neuve de Vergt puisque situés en plein bourg. Le plan de zonage du futur PLUi a intégré cette zone en UX. Cette dernière couvre notamment :

- des terrains équipés ou à équiper destinés aux commerces et activités de services ;

- aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sauf les activités industrielles ;

- et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Plus spécifiquement, la zone UX est une zone urbaine principalement dédié au développement économique du territoire.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Commune d'Eglise-Neuve-de-Vergt 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

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-82 signée le 16 avril 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 16 novembre 2017 et du conseil d'administration de l'EPFNA du 13 décembre 2017 (n°CA-2017-84).

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération et de la commune, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAGP et de la Ville de Périgueux, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CAGP, la Ville de Périgueux et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées.
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 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 à l'ensemble du centre-bourg d'Eglise-Neuve-de-Vergt (en vert sur la carte).

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

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

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

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

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

- **Projet : Friche industrielle, Lieu-dit « Le Bourg »**

Site : Parcelles cadastrées B 1262, 923 et 922, Lieu-dit « Le Bourg »

Superficie totale estimée : 19 700m²

Le projet d'acquisition est situé dans le bourg au 8, 10 et 12 rue de la Fraise. L'ensemble est actuellement composé de deux espaces : un premier espace bâti et un espace naturel.

L'espace bâti comporte des parkings et plusieurs bâtiments :

- 2 hangars : hangar n°1 de 1 840 m² et hangar n°2 de 400 m²

- 2 maisons : maison n°1 de 140 m² et maison n°2 de 60 m²

L'ensemble des trois parcelles appartiennent au même propriétaire. Toutefois les bâtiments des hangars sont actuellement en location mais avec des contrats de location qui arrivent bientôt à leurs termes.

Projet : La Commune d'Eglise-Neuve-Vergt, comme il a été expliqué dans le préambule, souhaite redynamiser son centre-bourg en créant développant une offre commerciale et de service. Grâce à

l'acquisition de ces parcelles par l'EPF, la Commune va pouvoir développer des activités économiques et commerciales pour répondre aux besoins spécifiques des habitants, mais aussi réhabiliter les logements. Ce projet devrait ainsi permettre de conserver le tissu économique, et d'attirer une nouvelle population.

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

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

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

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

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
d'Eglise-Neuve-de-Vergt
représentée par son Maire,

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

Thierry NARDOU

Sylvain BRILLET

Le Grand Périgueux
Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,

Jacques AUZOU

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN** n° 2019/350 en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 13

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

25 FEV. 2020

Pour la Préfète,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

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

Objet : Implantation d'un café restaurant

Contexte : La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde est située au sud du Département de la Dordogne. Elle fait partie de la CdC des Bastides Dordogne-Périgord, dont le siège est à Lalinde. Son territoire s'étend sur la rive nord de la Dordogne et du canal de Lalinde qui se déverse dans la rivière à l'entrée ouest du bourg. Depuis les années 2000 le nombre d'habitants demeure relativement stable et atteignait les 531 habitants. En, effet, malgré un pic dans les années 1980 à 555 habitants, la population communale est en croissance constante depuis les années 1920. Cette croissance s'explique par la position géographique de la Commune entre Bergerac et Lalinde sur l'axe majeur de la D660 qui longe la vallée de la Dordogne jusqu'à Sarlat.

Projet : La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de revitalisation de son centre-bourg grâce à l'implantation d'un nouveau commerce. En effet la municipalité souhaite engager l'acquisition d'un immeuble et du terrain attenant pour implanter un café-restaurant, qu'elle mettrait par la suite en gérance. Ce foncier se situe à l'entrée ouest du bourg en bordure du canal-latéral de la Dordogne et de son bassin de croisement en bordure de l'axe très fréquentée de route reliant Bergerac à Sarlat (6000 véhicules/jour en hors saison et le double en pleine saison). Le site profite déjà du passage de la « Vélo-route – Voie verte) et d'une aire de pique-nique très fréquentée. La Commune a déjà engagée une étude de pré faisabilité auprès de l'ATD 24, pour estimer les coûts de réhabilitation et de reconversion du bien.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 1. Un périmètre de veille foncière qui correspond au secteur du centre-bourg de Saint-Capraise-de-Lalinde (en vert sur la carte).

2. Un périmètre de réalisation qui correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- Projet 1 : Maison – route de Bergerac

Site : Parcelle cadastrée AE 68

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°24-20- POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE (24)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde, dont la mairie est située au 14 route de Sarlat - 24150 Saint-Capraise-de-Lalinde représentée par son maire, **Monsieur Laurent PEREA**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

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

d'autre part

COMMUNE DE SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde

La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde est située au sud du Département de la Dordogne, partie du canton de Lalinde. Elle fait également partie des 47 communes composant la Communauté de Communes des Bastides Dordogne-Périgord, dont le siège est à Lalinde. Son territoire s'étend sur la rive nord de la Dordogne et du canal de Lalinde qui se déverse dans la rivière à l'entrée ouest du bourg.

Depuis les années 2000 le nombre d'habitants demeure relativement stable et atteignait les 531 habitants. En effet, malgré un pic dans les années 1980 à 555 habitants, la population communale est en croissance constante depuis les années 1920.

Cette croissance s'explique par la position géographique de la Commune entre Bergerac et Lalinde sur l'axe majeur de la D660 qui longe la vallée de la Dordogne jusqu'à Sarlat.

Dès lors, elle a pu accueillir de nouveaux habitants venus s'installer attirés par la qualité de vie qu'offre la commune, le coût raisonnable des terrains, tout en bénéficiant de la proximité du bassin d'emplois du Sud du Périgord.

Néanmoins, la population communale demeure relativement vieillissante. En 2016, plus de 35% de sa population était recensée comme étant retraitée contre 30% cinq ans plus tôt. Saint-Capraise doit donc se renouveler en encourageant l'installation de jeunes ménages.

La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde dispose également d'un patrimoine culturel intéressant, notamment industriel avec le barrage et l'usine hydroélectrique des Tuilières construit dans les 1900 mais aussi des sites liés au canal de Lalinde ouvert en 1843 comme le pont-canal et les écluses. Le bourg présente aussi un tissu urbain de qualité riche de son histoire portuaire avec l'activité des gabares.

Le territoire communal abrite aussi des espaces naturels préservés avec sa zone Natura 2000 sur les bords de Dordogne mais aussi celle des coteaux au lieu-dit Les Mérilles.

En effet, en 2015, pas moins de 46 établissements sont recensés regroupant une centaine d'emplois dont la moitié près de la moitié sont dans l'industrie grâce à la présence de la centrale hydroélectrique. La Commune a aussi su maintenir un tissu commercial de proximité mais accueille ainsi que des services public. Un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec les Communes de Saint-Ange, Lanquais, Varennes et Verdon. Ce regroupement permet aux cinq communes d'assurer toutes les classes de la maternelle à la fin du primaire. Les structures d'enseignement restent relativement proches, à moins de dix kilomètres de la Commune (Lalinde, Bergerac).

Le parc de logement de Saint-Capraise-de-Lalinde était composé en 2015, à plus de deux tiers de résidences principales et on assiste à une chute du taux de résidences secondaires. Cette tendance confirme l'attractivité de la Commune pour s'installer de manière durable et pas seulement pour des villégiatures estivales.

En revanche le taux de vacance demeure en nette hausse puisqu'il est passé de 11% en 2011 à plus de 15% en 2016. Ces données confirment le besoin de la Commune de renouveler et de développer son parc de logement.

Aussi, le parc comporte des constructions relativement hétérogène, avec 25% de logements anciens datant d'avant 1945 et plus de la moitié construits entre l'après-guerre et 1990. Les constructions neuves postérieures à 2006 demeurent assez limitées puisqu'elles occupent moins de 8% du parc.

Pour éviter la progression de la vacance la municipalité souhaite acquérir ces fonciers inoccupés, voire abandonnés et dégradés, pour redynamiser son centre-bourg et favoriser l'arrivée d'actifs.

Le projet de la Commune :

La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de revitalisation de son centre-bourg grâce à l'implantation d'un nouveau commerce

En effet la municipalité souhaite engager l'acquisition d'un immeuble et du terrain attenant pour implanter un café-restaurant, qu'elle mettrait par la suite en gérance.

Ce foncier se situe à l'entrée ouest du bourg en bordure du canal-latéral de la Dordogne et de son bassin de croisement en bordure de l'axe très fréquentée de route reliant Bergerac à Sarlat (6000 véhicules/jour en hors saison et le double en pleine saison).

Le site profite déjà du passage de la « Vélo-route – Voie verte) et d'une aire de pique-nique très fréquentée.

La Commune a déjà engagée une étude de préfaisabilité auprès de l'ATD 24, pour estimer les coûts de réhabilitation et de reconversion du bien.

L'EPFNA accompagnera la Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde dans la réalisation de ce projet, ou de tout autre projet de revitalisation pouvant se présenter, en réalisant les négociations et les acquisitions des différentes propriétés situées dans le périmètre de réalisation et de veille.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg de Saint-Capraise-de-Lalinde (en vert sur la carte).

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

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

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

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

- **Projet 1 : Maison – route de Bergerac**

Site : Parcelle cadastrée AE 68

Le site se situe à la sortie ouest du bourg de Saint-Capraise-de-Lalinde au cœur du tissu urbain du bourg, le long de la route de Bergerac et du canal de Lalinde.

Il s'agit d'une habitation vacante des années 1930 en R+1, entourée d'un jardin bordé par le canal de Lalinde au sud et son bassin de croisement à l'ouest.

Projet : La commune de Saint-Capraise-de-Lalinde, souhaite implanter un café-restaurant sur ce foncier stratégique en bordure d'un axe routier très fréquenté et au bord d'un site naturel et bucolique. Une étude de préfaisabilité a déjà été réalisée par l'ATD 24 pour chiffrer les coûts de réhabilitation.

L'EPF NAest donc sollicité pour négocier et acheter ce bien afin de le rétrocéder par la suite à la Commune pour réaliser l'opération et mettre en gérance le lieu.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Capraise-de-Lalinde
représentée par son maire,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Laurent PEREA

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-012

Arrêté d'autorisation de signature à Madame BALAS Elise



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Thomas RAMBAUD, secrétaire général adjoint délégué aux relations et ressources humaines ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Magalie SABBAH, directrice des personnels enseignants ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Magalie SABBAH, directrice des personnels enseignants, autorisation est donnée à Madame Elise BALAS, cheffe de la cellule transversale de la DPE, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions de la cellule concernée.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-013

Arrêté d'autorisation de signature à Madame BESSAS
Nathalie

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Frédérique SALSMANN, secrétaire générale adjointe responsable du pôle expertises et services ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Thierry LAVIGNE, directeur du conseil, de la vie scolaire et des affaires juridiques ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Thierry LAVIGNE, directeur du conseil, de la vie scolaire et des affaires juridiques, autorisation est donnée à Madame Nathalie BESSAS, cheffe du bureau DCVSAJ 2, à l'effet de signer :

- Toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné,
- Les actes administratifs et financiers des EPLE, en qualité de valideur de l'application DEMAC'T.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-014

Arrêté d'autorisation de signature à Monsieur BUGEAU
Christophe



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Frédérique SALSMANN, secrétaire générale adjointe responsable du pôle expertises et services ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours, autorisation est donnée à Monsieur Christophe BUGEAU, chef du bureau DEC 6, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE