



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2020-091

PUBLIÉ LE 6 JUILLET 2020

# Sommaire

## **ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

R75-2020-07-01-002 - Délibérations du bureau du 17 juin 2020 n° B-2020-056 à  
B-2020-065 (130 pages)

Page 3

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-07-01-002

Délibérations du bureau du 17 juin 2020 n° B-2020-056 à  
B-2020-065



B/SB – 17/06/2020 – point II-1 à 5

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 56

#### Point d'information sur la crise sanitaire et ses conséquences

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,

- PREND ACTE du point d'information sur la crise sanitaire et ses conséquences.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUL. 2020

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-AUEDLE

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 17 juin 2020

#### Rapport du directeur général

#### Point d'information sur la crise sanitaire et ses conséquences sur l'activité de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

Le 15 mars 2020 a été annoncé les mesures de confinement par le gouvernement à l'échelle nationale. Ce rapport a pour objet d'informer les membres du bureau sur les mesures qui ont été prises en matière de fonctionnement de l'EPFNA ainsi que sur les impacts de la crise sanitaire.

#### **1. Organisation et fonctionnement de l'EPFNA depuis le 15 mars 2020**

Dès le 13 mars la direction générale a décidé, au travers d'une cellule de crise, en lien avec le CODIR et le CSE de l'établissement de mettre l'intégralité du personnel de l'EPFNA en télétravail. Durant cette période 11 collaborateurs de l'EPFNA ont été en arrêt maladie sur le mois de mars pour suspicion de COVID19.

Pour la mise en œuvre du télétravail, des solutions ont été trouvées pour tous les collaborateurs avec une adaptation au fil de l'eau qui a démontré l'agilité de l'établissement :

- Mars 2020 :
  - o Mise en place du télétravail pour tous ;
  - o Migration de la messagerie vers le Cloud Microsoft et formation des salariés à ce nouvel outil (fait en mars) ;
- Avril 2020 :
  - o Fermeture de l'établissement tous les vendredi (RTT obligatoires) et ce jusqu'à fin mai ;
  - o Signature d'un contrat de sous-traitance des envois postaux dématérialisés (MAILEVA filiale la poste) ;
  - o Sensibilisation Cyber Sécurité liée au Télétravail (Session de formation pour les membres du comité de Direction, axée sur les nouvelles menaces liées au télétravail et diffusion de guides de bonnes pratiques inspirés des recommandations de l'ANSSI à tout le personnel) ;
  - o Mise en place d'un groupe de travail pour étudier les conditions de reprise par paliers ;
  - o Commande du matériel nécessaire à la reprise (dont de 600 masques tissu) ;
- Mai 2020 :
  - o Réunion de l'ensemble du personnel en visioconférence pour un point d'étape ;
  - o Migrations des données bureautiques vers le Cloud Microsoft ;
  - o Poursuite du groupe de travail étudier les modalités de reprise après le 11 mai (en lien avec le CSE et le CODIR ). Définition des paliers de reprises et des conditions de reprise en présentiel.
  - o Premières réceptions de matériel dont une dotation de 600 masques jetables par la préfecture de la Vienne.

#### 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](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Pendant cette période, l'activité a continué à se poursuivre notamment la signature des acquisitions et des cessions par la mise en place d'une signature électronique et de procurations.

Depuis le 13 mars les opérations foncières suivantes ont été réalisées :

- 20 actes d'acquisition ont été signés ;
- 4 actes de cession ont été signés ;
- 12 consignations ont été réalisées (pour un montant de 2,0 M€ environ) ;
- 10 décisions de préemptions ont été faites.

En matière de ressources humaines, Frédéric BALIGAND, nouvel agent comptable a pris ses fonctions le 1<sup>er</sup> mai 2020 à temps plein. Le 8 juin est également arrivée Maud CLEMENT en tant que directrice achats publics, financements et responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Les stagiaires prévus n'ont pu être accueillis et deux CDD n'ont pas été renouvelés.

## **2. Reprises des chantiers de l'EPFNA**

L'ensemble des chantiers menés par l'EPFNA ont été arrêtés au début du confinement. Les équipes de l'EPFNA se sont mobilisées pour étudier les conditions de redémarrage de ces chantiers.

En matière de marchés publics, il a été décidé de procéder par le mécanisme d'un ordre de service de suspension de délais. La gestion des surcoûts est faite au cas par cas.

Chaque situation est différente et a été étudiée au cas par cas en respectant les consignes envoyées par la tutelle. La situation au 28 mai 2020, chantier par chantier est en **annexe 1**.

## **3. Mesures de soutien**

Différentes mesures ont été prises par la direction de l'EPFNA, notamment pour ne pas mettre en difficulté nos occupants, fournisseurs et partenaires. Certaines de ces mesures comme les remises de loyers devront faire l'objet d'une décision du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

### *a. Amélioration des délais de paiement ;*

Dès le mois de mars, l'ensemble des équipes de l'EPFNA - notamment la direction des finances - a été mobilisé pour procéder au règlement rapide des factures en attente, notamment celles de travaux, d'études mais aussi les fournisseurs tels que les hôtels et loueurs de voiture. Ainsi durant la deuxième quinzaine de mars ce sont plus de 1,4 M€ de dépenses fournisseurs qui ont été passées en urgence.

Une réflexion est également en cours entre le service finances et le nouvel agent comptable pour réduire les délais de paiement et notamment mettre en place le paiement avant service fait pour les prestations qui peuvent l'être (préemptions principalement). Cette réflexion s'étend également au paiement des honoraires de notaires de manière à ce qu'ils soient versés à l'issue de la signature de l'acte et non après publication de l'acte au service de la publicité foncière. Cette disposition permettant de gagner plusieurs mois répondrait à la fois aux mesures d'urgence pour la crise sanitaire mais aussi d'amélioration des partenariats avec les études notariales.

### **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](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



*b. Suspension / annulation des loyers commerciaux et professionnels ;*

L'EPFNA est bailleur à titre onéreux d'une quinzaine d'entreprises, commerces, restaurants, ateliers, industries ou association, dans le cadre de baux commerciaux, professionnels ou de convention d'occupation précaire conclus pour l'occupation temporaire de biens dont il est propriétaire :

- 4 entreprises industrielles ou artisanales,
- 4 commerces de proximité,
- 2 restaurants,
- 2 concessionnaires auto/bateau,
- 1 association (protection civile).

Le montant des loyers concernés représente environ 53 700 € sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Certains occupants ont fait connaître à l'EPFNA leurs difficultés de trésorerie, d'autres sont en retard de paiement depuis le mois de mars.

Dans le cadre de sa politique d'action en faveur du soutien aux territoires, l'EPFNA a décidé d'aménager la perception des loyers et indemnités dues par les entreprises occupant des bâtiments ou des terrains dont il est propriétaire. Un report ou une annulation de loyer permettra en effet de soulager les entreprises, en réduisant la tension sur leur trésorerie, et d'éviter ainsi des fermetures d'entreprises. La capacité d'annuler des loyers est du ressort du Conseil d'Administration.

Les ordonnances prises par le gouvernement donnent un cadre juridique à l'annulation des loyers aux seules entreprises répondant aux critères cumulatifs suivants :

- qui ont moins de 10 salariés ;
- qui réalisent un chiffre d'affaire inférieur à un million d'euros et présentent un bénéfice imposable inférieur à 60 000 euros ;
- qui subissent une fermeture administrative ou qui auront connu une perte de chiffre d'affaires de plus de 70 % (ramené à 50 % par nouveau décret du 2 avril 2020) au mois de mars 2020 par rapport au mois de mars 2019.

Dans le cas où l'EPFNA s'orienterait vers une annulation des loyers, plusieurs questions se posent :

- Faut-il distinguer les catégories d'entreprises en fonction des critères ci-dessus ?
- Faut-il avoir l'accord préalable de la collectivité garante du portage foncier ?
- L'absence de recette doit-il être imputé sur le budget général de l'EPFNA ou sur la valeur du stock foncier ?

**4. Impact sur les prévisions d'activité 2020 ;**

La période de confinement ainsi que le report des élections municipales a réduit l'activité opérationnelle de l'EPFNA qui s'est concentrée sur les dossiers en cours.

**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



A fin avril, l'exécution budgétaire en CP (crédit de paiement est la suivante :

RECETTES	BI 2020		
	BI 2020 (CP)	Réalisé au 30/04	Reste à réaliser
	<b>68 850k€</b>	<b>25 310k€</b>	<b>43 540k€</b>
Fiscalité affectée (TSE)	31 850k€	10 617k€	21 233k€
Autres financements publics (SRU)	1 000k€	521k€	479k€
Recettes propres	36 000k€	14 172k€	21 828k€
<i>Cessions collectivités/EPCI</i>	<i>18 000k€</i>	<i>1 208k€</i>	<i>16 792k€</i>
<i>Cessions Autres</i>	<i>18 000k€</i>	<i>12 964k€</i>	<i>5 036k€</i>
Autres recettes	0k€	39k€	-39k€
DEPENSES	BI 2020		
	BI 2020 (CP)	Réalisé au 30/04	Reste à réaliser
	<b>68 198k€</b>	<b>13 923k€</b>	<b>54 275k€</b>
Personnel	4 800k€	1 372k€	3 428k€
Action foncière (Fonctionnement)	61 500k€	12 312k€	49 188k€
<i>Acquisitions et frais</i>	<i>39 200k€</i>	<i>10 254k€</i>	<i>28 946k€</i>
<i>Etudes stockées</i>	<i>500k€</i>	<i>78k€</i>	<i>422k€</i>
<i>Etudes non stockées</i>	<i>0k€</i>	<i>47k€</i>	<i>-47k€</i>
<i>Travaux</i>	<i>9 500k€</i>	<i>1 153k€</i>	<i>8 347k€</i>
<i>Impôts</i>	<i>800k€</i>	<i>29k€</i>	<i>771k€</i>
<i>Minorations foncières (attribution)</i>	<i>9 500k€</i>	<i>0k€</i>	<i>9 500k€</i>
<i>Minorations foncières (Réalisations)</i>	<i>2 000k€</i>	<i>751k€</i>	<i>1 249k€</i>
Fonction support (fonctionnement)	1 528k€	229k€	1 299k€
Investissement	370k€	11k€	359k€

En matière de dépenses et de recettes, le reste à réaliser devrait être exécuté en quasi-totalité à l'exception des principaux postes suivants :

- Acquisitions et frais : entre 18,7 et 30,2 M€ de prévisions de dépenses d'ici la fin de l'année pour un reste disponible à 28,9 M€. La fourchette haute intègre 5,0 M€ qui pourraient être consacrés à des acquisitions urgentes non-identifiées aujourd'hui ;
- Travaux : 3,0 M€ pour un reste disponible à 8,3 M€ ;
- Cessions : entre 4,8 et 8,4 M€ de prévisions de recettes de cessions d'ici la fin de l'année pour un reste disponible à 21,8 M€.

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine dispose au 1er mai 2020 d'une trésorerie de 25 956 779,03 €, ce qui fait qu'il ne sera pas nécessaire de recourir à l'emprunt d'ici la fin de l'année.

##### 5. Mesures de relance ;

Face à l'ampleur de la crise économique que va connaître notre territoire, il est proposé que l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine s'implique pleinement dans les mesures de relances qui seront portées par les pouvoirs publics. Ces mesures peuvent être nationales mais aussi locales. En voici quelques exemples :

##### 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



*a. Charte Partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier entre l'Union Régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine et l'EPFNA ; Les enjeux de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)*

Le projet de charte qui vous est soumis vise à accélérer la production de logements sociaux en améliorant les modalités de partenariats entre l'EPFNA et les différents OLS (organismes de logements sociaux) qui composent son territoire de compétence.

Ainsi le projet de charte prévoit l'amélioration des connaissances mutuelles ainsi que l'anticipation du choix des opérateurs portant les programmes afin d'accélérer les processus de production.

*b. Etude de préfiguration d'une filiale avec la Banque des Territoires*

L'EPFNA envisage d'étudier avec la Banque des Territoires la possibilité de participer à la création d'un opérateur régional de portage immobilier d'activité économique pour combler la carence d'investisseurs privés. Il est proposé que l'EPFNA prenne en charge une partie de l'étude selon des modalités qui restent à définir. Cette étude veillera à associer l'ensemble des porteurs locaux existant et notamment le réseau des SEM patrimoniales existantes.

*c. Contribution des EPF d'Etat au débat national sur la relance*

Le réseau des EPF d'Etat élabore une contribution nationale au plan de relance de manière à démontrer l'efficacité de cet outil au service des territoires. Vous trouverez en annexe le projet de contribution qui a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA. Cette contribution s'inscrit également dans les suites du courrier envoyé par la présidente et les vice-présidents de l'EPFNA au premier ministre à l'automne 2019.

**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](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



## Annexe 1 - Chantiers EPFNA

## Liste des chantiers en cours - Point Bureau EPFNA

Opération			Marché Travaux		Impact COVID		
Lieu	Nature des travaux	Statut (arrêté/redémarré/en attente de redémarrage)	Montant HT (TF et TO incluses)	Titulaires	Cout supplémentaire estimé HT	ratio (cout suppl/montant du marché)	observations sur les difficultés
Cognac Ancien Hopital	Clos et couvert	Redémarré	750 097 €	CSJ (maçonnerie)	17 125 €	2%	Seuls CSJ - les Compagnons de Saint Jacques ont repris le chantier et ont pu estimer l'impact des mesures à tenir vis à vis des rendements. Si on part sur les mêmes rendements on a : pour le lot 3: + 12 000€ et pour le lot 4: + 2 000€. Soit envrion 50 000€ de plus value lié au covid
			213 953 €	Pasquereau (Charpente)	12 084 €	6%	
			309 678 €	Grandeau (couverture)	15 484 €	5%	
			49 000 €	ESO (Etanchéité)	2 450 €	5%	
			<b>1 322 728 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>47 143 €</b>	<b>4%</b>	
Thouars Halle aux marchandises	Démolition, désamiantage et dépollution (MOA déléguée)	Redémarré	92 346 €	Charier	9 000 €	10%	9000 € estimé par MOE. Devis reçu de charier à 4000 € mais ne tient pas compte de la fourniture des masques et des pertes de rendements liés au mesures d'hygiène à respecter
Ussel Ecole notre dame	Démolition, désamiantage	En attente de redémarrage	374 370 €	AD	- €	0%	Fin de chantier, pas de coûts supplémentaires. Confirmé par la Moe.
Rivedoux Ancien garage particulier	Démolition, désamiantage	Redémarré	22 750 €	Faure	- €	0%	Pas de cout supplémentaire. Chantier de faible importance.

## 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

Monsieur le Premier ministre  
Hôtel Matignon  
57, rue de Varenne  
75700 Paris SP 07

Poitiers, le 26 novembre 2019

ReF: 2019/SB/4231

Monsieur le Premier ministre,

Dans le cadre des grandes politiques de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités impulsées par le gouvernement, les Établissements publics fonciers (EPF) de l'État et locaux jouent un rôle majeur non seulement par la maîtrise anticipée du foncier nécessaire à la réalisation des projets d'aménagements et de développement d'intérêt général mais également par le conseil et le déploiement d'une ingénierie opérationnelle et sur-mesure au bénéfice de tous les territoires couverts. Les EPF réalisent et sécurisent de nombreuses actions opérationnelles d'acquisition, de portage foncier, de maîtrise d'ouvrage de travaux dans le cadre du programme national « action cœur de ville », du dispositif « territoires d'industrie » des Opérations d'intérêt national (OIN), du plan initiatives copropriétés dégradées, des plans de résorption de l'habitat insalubre portés par l'ANAH et de projets de rénovation urbains portés par l'ANRU. La mobilisation des EPF sur le recyclage des friches industrielles, les Opérations de revitalisation de territoires (ORT), les contrats « centres bourgs et petites ruralités » sont quelques autres illustrations de l'implication des EPF aux côtés des collectivités et des opérateurs (promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux). Et cette implication des EPF ne s'arrête pas là. Elle est amenée à se poursuivre de manière exponentielle afin de répondre aux nouveaux objectifs du gouvernement en matière d'aménagement du territoire : mise en œuvre opérationnelle de l'objectif de zéro artificialisation nette, lancement du programme national pour les petites centralités, rôle accentué des EPF en matière de compensation environnementale et de préservation de la biodiversité, développement d'organismes fonciers solidaires visant à faciliter l'accession à la propriété, etc.

Afin de vous rendre compte de cette activité forte et croissante, quelques éléments chiffrés méritent d'être portés à votre connaissance.

Les EPF déploient ainsi leur ingénierie opérationnelle dans 72 % des communes françaises que ce soit des territoires ruraux, péri urbains et urbains, pour accompagner, dans le cadre de coopérations horizontales, les projets des collectivités dans leurs opérations complexes. Cela correspond à 85 % de la population (57,2 millions habitants) et comprend l'ensemble des métropoles françaises à l'exception de celle de Lyon. De façon à tendre vers 100 % de couverture du territoire national par un EPF, les périmètres d'intervention des EPF d'État et locaux n'ont cessé d'augmenter : + 12 % de la population couverte par un EPF d'État et + 37 % de la population couverte par un EPF Local entre 2014 et 2019.

L'activité des EPF représente ainsi en 2018 :

- **1 milliard d'€ d'acquisitions foncières** (768 millions d'€ pour les EPF d'État / 240 millions d'€ pour les EPF locaux). À titre d'information, les acquisitions réalisées par les EPF d'État ont augmenté de + 37 % entre 2014 et 2019 ;
- **600 millions d'€ de cessions** de terrains « prêts à l'emploi » (459,8 millions d'€ pour les EPF d'État / 138,3 millions d'€ pour les EPF locaux). Ce niveau du montant des cessions ne fait lui aussi que croître depuis 2014 : + 80 % pour les EPF d'État (leurs équivalents logements passant de 7 284 à 17 590 dont 41% de logements locatifs sociaux) et + 84 % pour les EPF locaux ;
- **88 millions d'€ de travaux** (80 millions d'€ pour les EPF d'État / 8,2 millions d'€ pour les EPF locaux) ;

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax: 05 49 62 98 97 • contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413Z

Cela se traduit, en 2018, par environ **5 600 projets** qui représentent des interventions réalisées par les EPF auprès de collectivités qui leur font confiance et s'appuient sur une ingénierie de proximité, adaptée à leurs besoins grâce à une gouvernance performante rassemblant représentants de l'État et/ou représentants de collectivités.

Cette capacité à intervenir au service des territoires et des politiques publiques est notamment rendue possible grâce à la Taxe spéciale d'équipement (TSE). Or, il est important de vous alerter sur la contradiction existante, vis-à-vis des actions des EPF, entre les ambitions ci-avant exposées du gouvernement et les évolutions de la TSE au travers de sa récente annualisation et budgétisation pour la partie liée à la suppression de la taxe d'habitation.

Le projet de loi de finances pour 2020 prévoit en effet, d'une part, la réduction de 7 % du plafond global de la TSE des EPF d'État. Cette baisse de 35M€ va à l'encontre de la nécessaire visibilité pluriannuelle de 3 à 5 ans minimum des ressources qui conditionne l'intervention globale des EPF et de leurs services auprès des territoires. De plus, un niveau de TSE suffisant constitue la garantie d'une capacité d'intervention rapide, efficace et de qualité. En effet, la TSE permet de financer des acquisitions foncières aux volumes financiers pouvant être très élevés. Elle finance également des études et des travaux de proto-aménagement énormément coûteux (démolition, dépollution, etc.). En réduisant les ressources des EPF, cela limite leur capacité à intervenir dans de telles conditions.

Ce même projet de loi précise, par ailleurs, que la part de TSE issue de la taxe d'habitation, soit 25 % en moyenne des ressources de nos structures, tout EPF confondu, sera intégralement compensée par l'État à compter de 2021. Si ce dispositif semble neutre, à première vue, il soulève tout de même des interrogations. Au-delà du principe de l'autonomie financière des établissements (notamment des EPF locaux), cela pose la question de l'extension des EPF, les périmètres étant en constante évolution. Dans cette perspective, les territoires encore non couverts seront privés de cette dotation. La garantie de la pérennité de cette ressource compensatoire de l'État sur le long terme pose également question.

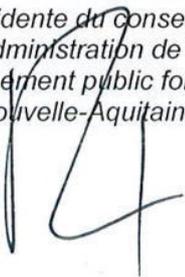
Vous l'aurez compris, cette fragilité concernant la ressource fiscale des EPF fait craindre, à moyen-long terme un préjudice pour les structures, les territoires, les projets portés par les collectivités et la mise en œuvre des politiques publiques actuelles et futures conduites par le gouvernement.

Dans ce contexte, il est nécessaire de pouvoir assurer une certaine stabilité et garantie de la TSE qui, cela doit être rappelé, permet de bénéficier d'un modèle économique efficient faisant la force des structures. Il convient par ailleurs de vous alerter sur la nécessité de prévoir la mise en place de ressources dédiées, spécifiques à certains nouveaux dispositifs afin que les EPF puissent mener à bien ces nouvelles missions. L'ensemble des EPF reste bien entendu à votre disposition pour pouvoir échanger sur le fonctionnement, les activités et les modalités d'intervention de nos structures.

Le conseil d'administration, réuni le mardi 26 novembre 2019 à Angoulême, a pris connaissance de l'impact de la loi de finances et de la suppression de la taxe d'habitation sur les perspectives de financement pluriannuelles de l'EPFNA. Aussi sur proposition de la présidente, le conseil d'administration a émis à l'unanimité le vœu que le financement de l'EPFNA soit assuré de manière pérenne puisque nécessaire à son activité et aux besoins des territoires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier ministre, l'expression de ma très haute considération.

**Laurence ROUEDE**  
Présidente du conseil  
d'administration de  
l'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine



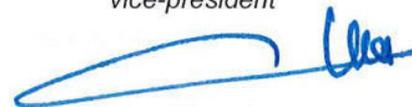
**Patrice PINEAU**  
1<sup>er</sup> vice-président



**Alain RENARD**  
vice-président



**Jean-Pierre TALLIEU**  
vice-président





## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 57

Approbation du projet : Charte Partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier entre l'Union Régionale HLM de Nouvelle Aquitaine et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la charte partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier entre l'Union Régionale HLM de Nouvelle Aquitaine et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

#### Charte Partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier entre l'Union Régionale HLM de Nouvelle Aquitaine et l'EPFNA

**Objet** : Charte partenariale pour le logement et la mobilisation du foncier

**Contexte** : La Nouvelle Aquitaine compte près de 300 000 logements locatifs sociaux soit 11% du parc, très en deçà de la moyenne nationale 17%. Les efforts de production actuels sont principalement concentrés sur la Métropole de Bordeaux et le Littoral Aquitain en raison de la tension croissante sur le marché du logement. La Nouvelle Aquitaine rencontre cependant des problématiques variées allant de territoires très attractifs pour les populations aisées, aux territoires en difficultés. Une réelle ligne de fracture Nord-Ouest/Sud-Est se dessine, mais chaque espace présente des enjeux forts pour le logement social.

Les acteurs doivent dès lors adopter des stratégies de production différenciée pour répondre de manière adaptée à la variété des besoins, tout en intégrant les questions d'équilibre des territoires et de maîtrise de la consommation d'espace. A ce titre, l'EPFNA vise, sur la durée de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, un niveau d'acquisition foncière permettant la production de 12 000 logements dont 3200 logements sociaux, en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise des prix du foncier

La crise sanitaire actuelle risque de cristalliser les difficultés des ménages les plus fragiles, augmentant la nécessité de produire des logements accessibles pour réduire l'impact d'une fracture territoriale et sociale pouvant s'intensifier.

**Projet** : Le projet de charte vise à formaliser l'articulation des actions des partenaires sur les questions de développement de l'offre locative, notamment en vue de sécuriser la sortie opérationnelle des projets de construction ou de réhabilitation, pour répondre aux besoins des demandes des néo-aquitains, et de rééquilibrage territorial.

L'Union régionale HLM (URHLM) et l'EPFNA conviennent par le présent projet de protocole de développer les axes de travail communs suivants :

- L'échange d'informations notamment sur les questions de conjoncture générale de la production de logement social, des montants de charges foncières pratiquées ou encore de montages opérationnels usuels et innovants ;
- L'élaboration du volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH) et l'appui aux stratégies territoriales ;
- Les modalités de choix des organismes de logements sociaux sur les opérations foncières portées par l'EPFNA ;
- En accompagnant en lien avec les politiques publiques (Etat et Région), les territoires, notamment ruraux dans une dynamique positive à travers la rénovation des centres villes et centres bourgs.

#### 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



Ce projet de charte constitue un acte politique et moral volontariste et un document de référence pour une politique ambitieuse de développement du logement et de mobilisation pour le foncier :

- L'EPFNA s'engage, en cas de mise en concurrence d'opérateurs à ce que le prix de cession soit fixé dans la consultation et ne constitue pas un critère de choix.
- L'URHLM incitera ses adhérents à ne pas pratiquer de surenchère sur les fonciers ciblés dans les conventions de l'EPFNA (acquis, en cours de négociations ou identifiés), et à cette fin s'engage à assurer la bonne transmission des informations relatives aux interventions de l'EPFNA.
- L'URHLM et l'EPFNA s'engagent conjointement dans le strict respect de la décision finale des élus des collectivités, à promouvoir le recours à la maîtrise d'ouvrage directe pour les organismes de logements sociaux.
- En cas de consultation mixte, l'EPFNA s'engage à préconiser dans la mesure où elle est techniquement et financièrement pertinente, la coexistence de maîtrises d'ouvrages distinctes bailleur/promoteur.
- L'EPFNA s'engage à transmettre à l'URHLM les éléments d'information sur les dispositifs spécifiques qu'il est amené à mettre en place afin que l'URHLM puisse s'en faire le relais auprès de ses adhérents (utilisation du fonds SRU, action spécifique sur les communes carencées au sens de la loi SRU, dispositions du PPI sur de nouvelles formes d'actions foncières, présentation des nouvelles conventions).

Le projet de charte ouvre la possibilité d'expérimentations visant à favoriser la production de logements locatifs sociaux en secteur détendu (périmètres ORT, petites centralités, secteur ruraux...). Des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à une consultation en territoire détendu, après validation des deux communes concernées. Les opérateurs candidats devront dès lors répondre aux deux appels à projets. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : sans objet

**Garantie de rachat** : sans objet

**Périmètre** : Territoire d'intervention de l'EPFNA

**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



### Charte Partenariale

### Pour le logement et la mobilisation du foncier

ENTRE

L'UNION REGIONALE HLM DE NOUVELLE AQUITAINE  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

L'association Union Régionale HLM de Nouvelle Aquitaine, dont le siège est Hangar G2 – 1 quai Armand Lalande – 33 300 BORDEAUX – représentée par **Madame Muriel BOULMIER**, sa présidente, dûment habilité par .....  
ci-après dénommée « **URHLM** » ;

d'une part

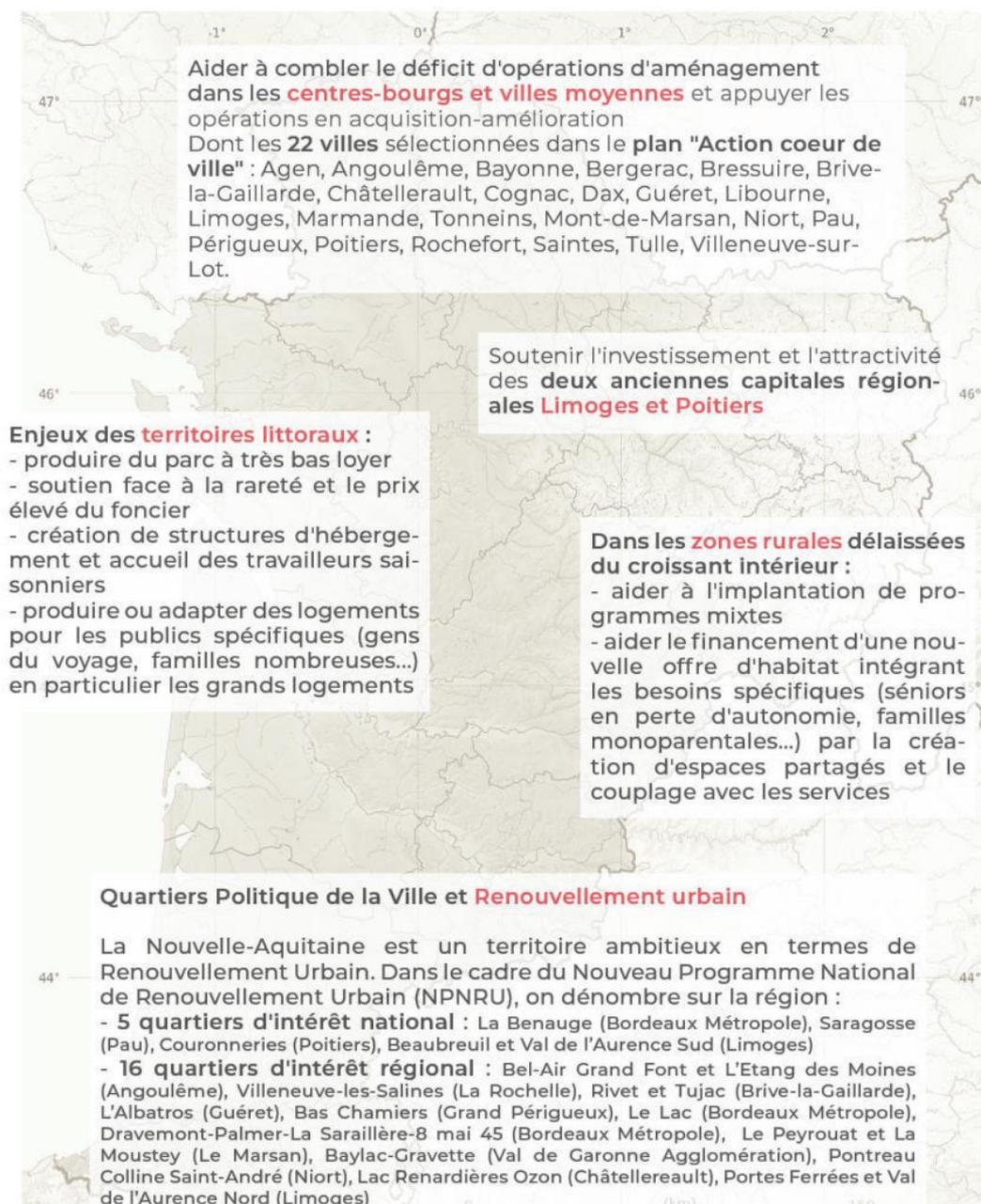
ET

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 0XXXXXXXXXXXXX et agissant en vertu de la délibération du bureau n° ..... 17 juin 2020.  
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

La Nouvelle-Aquitaine compte près de 300 000 logements locatifs sociaux soit 11 % du parc, très en deçà de la moyenne nationale 17 %. Les efforts de production actuels sont principalement concentrés sur la Métropole de Bordeaux et le Littoral Aquitain en raison de la tension croissante sur le marché du logement. La Nouvelle Aquitaine rencontre cependant des problématiques variées allant de territoires très attractifs pour les populations aisées, aux territoires en difficultés, les départements du Lot-et-Garonne (16 %), de la Dordogne (16,3 %) et de la Creuse (19,4 %) étant parmi les plus pauvres de France. Une réelle ligne de fracture Nord-Ouest/Sud-Est se dessine en Nouvelle Aquitaine, mais chaque espace présente des enjeux forts pour le logement social. Les acteurs doivent dès lors adopter des stratégies de production différenciée pour répondre de manière adaptée à la variété des besoins.



Source : URHLM *Politique de cohésion : concertation fonds européens 2021-2027*

La question de l'équilibre des territoires, est un enjeu majeur pour la Nouvelle Aquitaine en vue de réduire les fractures sociales territoriales, permettre une vie décente hors des centralités principales, soutenir l'aménagement et le développement du territoire, tout en limitant l'étalement urbain.

La Région Nouvelle Aquitaine reste aujourd'hui la première région française en termes de consommation d'espaces agricole, naturel et forestier avec 40 500 hectares entre 2006 et 2015 induisant des effets massifs de dépendances à la voiture, de ségrégation spatiale, de dévitalisation des centres anciens et de perte de la biodiversité.

La Région s'est dotée d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui fixe les grandes orientations de la politique foncière pour les années à venir :

- Sobriété foncière ;
- Promotion des bonnes pratiques à travers une charte ;
- Mesurer la consommation foncière ;
- Coordonner les compensations ;
- Recycler les friches ;
- Favoriser l'intensité urbaine ;
- Réguler l'accès au foncier.

Ce document de cadrage vient appuyer les mesures du Plan Biodiversité présenté par le gouvernement en juillet 2018 qui fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » afin de favoriser un urbanisme sobre en consommation d'espace.

Enfin, le pays traverse une crise sanitaire majeure. Cette crise risque de cristalliser les difficultés des ménages les plus fragiles, augmentant la nécessité de produire des logements accessibles pour réduire l'impact d'une fracture territoriale et sociale pouvant s'intensifier. Les territoires, et les opérateurs, parfois fragilisés, vont réagir de manières différenciées entre des espaces en tension au sein desquels le marché porteur nécessitera un accroissement de la production pour accélérer la réponse aux besoins, et des espaces déjà marqués par un éloignement des pôles d'emplois, des difficultés sociales et financières qui risquent de voir ces problématiques s'accroître mais pour lesquels le logement social reste indispensable.

Dans ce contexte, **l'URHLM et l'EPFNA** ont donc convenu de formaliser l'articulation de leurs actions dans le respect de leur prérogatives propres sur les questions de développement de l'offre locative, notamment en vue de sécuriser la sortie opérationnelle des projets de construction ou de réhabilitation - pour répondre aux besoins des demandes néo-aquitains et de rééquilibrage territorial.

## L'Union Régionale Hlm en Nouvelle Aquitaine

Créée en 2017 par la Fédération de l'AROLIM, l'AROSHA et l'AROSHPC, l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine remplit 4 grandes missions :

- Représenter les organismes dans les instances régionales et contracter avec les pouvoirs publics régionaux
- Coordonner et animer l'action professionnelle régionale dans les domaines du renouvellement urbain, du développement et de la diversification de l'offre, de la qualité de service
- Capitaliser les pratiques et expertiser les questions en matière de logement, au service des organismes HLM et de leurs partenaires,
- Accompagner la concertation entre organismes présents sur un même territoire et la contribution des organismes aux politiques locales de l'habitat dans le cadre des groupements départementaux d'organismes et des projets locaux interbailleurs construits aux cotés de leurs partenaires.

L'union régionale HLM en Nouvelle Aquitaine regroupe 63 organismes de logement social :

- 26 offices publics de l'Habitat ;
- 18 entreprises sociales pour l'habitat ;
- 10 sociétés coopératives d'Hlm ;
- 4 SACICAP ;
- 5 SEM Habitat.

Le mouvement HLM régional est composé d'organismes implantés dans les 12 départements de Nouvelle Aquitaine avec des orientations, des histoires et des tailles diverses qui lui ont permis de s'adapter à l'évolution des besoins malgré des dynamiques économiques et sociodémographiques contrastées.

Avec plus de 1,5 milliards d'euros injectés dans l'économie chaque année, les organismes HLM de Nouvelle Aquitaine génèrent près de 25 000 emplois directs et indirects souvent non délocalisables qui viennent irriguer les départements de Nouvelle Aquitaine.

Au-delà du volume de cette activité économique, l'action des organismes HLM se traduit en termes d'innovation sociale, sur les modes constructifs et les choix architecturaux et d'adaptation de leur offre à l'évolution des enjeux sociaux et environnementaux.

L'adoption des lois de finances 2018 et 2019, et les orientations de la loi ELAN (2018) ont constitué les accélérateurs puissants d'une évolution du tissu des organismes engagée depuis plusieurs années. En incitant au regroupement et à la restructuration, ces mesures nationales pourraient conduire à un renforcement des performances économiques et des coopérations des opérateurs par la rationalisation des investissements et moyens de gestion mais aussi à la concentration des investissements sur les marchés immobiliers les plus tendus, au risque d'une moindre capacité à contribuer à l'aménagement et à la redynamisation des territoires.

Un des enjeux des organismes HLM et de leur Union Régionale, acteurs de l'aménagement du territoire et des politiques locales de l'Habitat, est donc de maintenir une capacité d'intervention et de dialogue avec les collectivités, sur l'ensemble du territoire régional pour garantir une production et une gestion de proximité adaptée aux besoins des habitants, notamment sur les territoires délaissés.

Ces actions demandent à s'inscrire dans un cadre régional garant du développement durable et de l'équilibre.

## 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.

Son financement repose sur 4 types de ressources :

- les revenus de la taxe spéciale d'équipement (TSE). Il s'agit d'une taxe spécifique réservée au financement des EPFNA ;
- les emprunts auxquels a normalement accès un établissement public ;
- les subventions éventuelles ;
- les ressources propres de l'établissement, tirées pour l'essentiel du produit de la revente du foncier acquis pour le compte des collectivités.

L'EPFNA ne se rémunère pas sur les opérations. Il ne prélève pas de frais de structure, il revend au coût de revient des opérations, hors charges financières et de fonctionnement interne. Ses coûts de fonctionnement sont pris sur les recettes de la taxe spéciale d'équipement (TSE). La TSE est additionnelle aux quatre taxes locales (Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), Taxe d'Habitation (TH), Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) et calculée à partir des mêmes bases. C'est un impôt d'État, distinct des impositions locales, dont le produit global est voté tous les ans par les élus du Conseil d'administration uniquement. Il ne procède pas d'un transfert ou d'un prélèvement sur la fiscalité des collectivités locales.

L'EPFNA a vocation à mener les actions foncières et immobilières de nature à préparer et faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction ultérieurement développées sur le foncier dont il se sera rendu propriétaire. Il agit selon les orientations fixées par son Conseil d'Administration. Ses priorités et modalités d'interventions s'inscrivent dans le cadre des orientations et disposition du Programme Pluriannuel d'intervention, basé notamment sur les Orientations Stratégiques de l'Etat. En outre, depuis la loi Egalité et Citoyenneté, les EPF sont membres du CRHH. Leurs actions sont renforcées pour appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation et de mises en œuvre des stratégies foncières dans le cadre du renforcement du volet foncier des PLH.

L'EPFNA intervient dans le cadre de convention avec les collectivités qui en font la demande et porte du foncier. L'EPFNA ne fait pas le projet, il n'est pas à l'initiative de la démarche et ne choisit pas l'opérateur qui réalise le projet. Ce sont des décisions politiques qui relèvent de la collectivité signataire de la convention. Cette dernière en tant que garante du rachat du foncier au terme de la convention est la seule décisionnaire de son projet s'appuie sur les conseils et l'ingénierie de l'EPFNA pour décider et conduire sa politique.

La garantie de rachat par la Collectivité recouvre à la fois, le rachat du foncier et frais associés en fin de portage lors de l'absence d'opérateur, comme le remboursement à l'EPFNA du déficit potentiel entre les dépenses engagées par l'Etablissement pour l'acquisition et la gestion du foncier, et la charge cédée à l'opérateur qu'elle aura retenu.

Dans le cadre des conventions d'interventions foncières l'EPFNA est alors en lien direct avec les collectivités qui lui désignent au cas par cas les opérateurs pour le rachat des fonciers portés pour son compte, notamment les bailleurs sociaux lorsqu'il s'agit d'opération de logement social.

L'EPFNA doit mettre en œuvre la stratégie logement du gouvernement, ainsi sur la durée de son PPI (2018-2022), l'Etablissement vise un niveau d'acquisition foncière permettant la production de 12 000 logements dont 3200 logements sociaux. Cet objectif doit s'inscrire en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise des prix du foncier.

Aussi, pour accompagner cette production de logements sociaux, l'EPFNA perçoit les pénalités SRU des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur les territoires non-délégués des aides à la pierre. Ces pénalités sont uniquement réaffectées pour équilibrer des opérations de logement social déficitaires.

Dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le Code de l'urbanisme a prévu le transfert de l'exercice du droit de préemption au représentant de l'Etat dans le département. Ce droit de préemption peut alors être délégué aux EPF. Sur le territoire d'intervention de l'EPFNA, pour la période triennale 2017-2019, l'Établissement s'est vu déléguer par les Préfet de Département, le DPU sur 11 communes carencées. Il peut dès lors préempter des biens bâtis ou des fonciers nus au sein de l'ensemble des zones U et AU des communes concernées. Il s'agit à ce jour, uniquement des communes carencées situées au sein d'intercommunalités non-déléataires des aides à la pierre. Dans ce cadre, l'EPFNA a comme objectif la maximisation du taux de logements locatifs sociaux en passant souvent de programmes de 35%, à 50 voire même 75% de social. L'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux engendrant un déficit d'opération les pénalités SRU perçues par l'EPFNA sont converties en minorations foncières sur ces opérations.

L'intervention de l'EPFNA sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU, fait l'objet d'un protocole entre la l'Etat et l'Établissement qui ;

- détermine les conditions dans lesquelles l'EPFNA et l'Etat interviennent sur le territoire des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU ;
- encadre la mise en place de conventions opérationnelles bipartite (EPF/ETAT) ou tripartite (EPF-Etat-Commune) en faveur de la production de logements locatifs sociaux et l'exercice du droit de préemption urbain délégué par le représentant de l'État dans le département ;
- définit les modalités d'intervention de l'EPFNA par convention soit en partenariat avec les collectivités concernées, soit avec l'Etat par convention spécifique ;
- fixe les conditions dans lesquelles l'EPFNA rend compte de l'usage des pénalités SRU.

## **Article 1 – Objet**

L'URHLM et l'EPFNA conviennent par le présent protocole de développer les axes de travail communs suivants :

- L'échange d'informations notamment sur les questions de conjoncture générale de la production de logement social, des montants de charges foncières pratiquées ou encore de montages opérationnels usuels et innovants ;
- L'élaboration du volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH) et l'appui aux stratégies territoriales ;
- Les modalités de choix des organismes de logements sociaux sur les opérations foncières portées par l'EPFNA ;
- L'accélération de la sortie des opérations dès lors que l'EPFNA se rend propriétaires des fonciers ;
- En accompagnant en lien avec les politiques publiques (Etat et Région), les territoires, notamment ruraux dans une dynamique positive à travers la rénovation des centres villes et centres bourgs,

## **Article 2 – Périmètre d'intervention géographique**

Le territoire d'intervention de l'EPFNA, plus restrictif, sera le périmètre d'intervention de la présente convention. Il comprend les départements de la Charente, de la Charente Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, des Deux-Sèvres, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne, du Lot-et-Garonne (à l'exception de l'agglomération d'Agen), et de la Vienne.

## **Article 3 – Engagements des partenaires**

### **1 – Principes généraux**

**L'URHLM, les organismes HLM et l'EPFNA** sont porteurs d'une mission d'intérêt général et d'une volonté forte de s'inscrire dans les politiques nationales et territoriales. Ils inscrivent leurs actions dans les politiques

territoriales du logement, cette volonté se traduit selon des réalités contrastées, en écho à la diversité des contextes territoriaux et des enjeux portés par les politiques des territoires et des acteurs présents.

**L'EPFNA et l'URHLM** agissent le plus souvent pour le compte de leurs mandants que sont d'une part les collectivités et d'autre part les organismes de logement social.

Dans ces cas, la notion d'engagement relève plutôt de l'incitation.

**Les partenaires s'engagent** selon leurs compétences et leurs moyens à répondre aux principes de cette charte. Cette charte constitue un acte politique et moral volontariste et un document de référence pour une politique ambitieuse de développement du logement et de mobilisation pour le foncier.

- **L'EPFNA** s'engage, en cas de mise en concurrence d'opérateurs à ce que le prix de cession soit fixé dans la consultation et ne constitue pas un critère de choix.
- **L'URHLM** incitera ses adhérents à ne pas pratiquer de surenchère sur les fonciers ciblés dans les conventions de l'EPFNA (acquis, en cours de négociations ou identifiés), et à cette fin s'engage à assurer la bonne transmission des informations relatives aux interventions de l'EPFNA.
- **L'URHLM et l'EPFNA** s'engagent conjointement dans le strict respect de la décision finale des élus des collectivités, à promouvoir le recours à la maîtrise d'ouvrage directe pour les organismes de logement social.
- En cas de consultation mixte, **l'EPFNA** s'engage à préconiser dans la mesure où elle est techniquement et financièrement pertinente, la coexistence de maîtrises d'ouvrages distinctes bailleur/promoteur.
- **L'EPFNA** s'engage à transmettre à l'URHLM les éléments d'information sur les dispositifs spécifiques qu'il est amené à mettre en place afin que l'URHLM puisse en faire le relais auprès de ses adhérents :
  - Retour sur l'utilisation du fonds SRU
  - Action spécifique sur les communes carencées au sens de la loi SRU
  - Dispositions du PPI sur de nouvelles formes d'actions foncières
  - Présentation des nouvelles conventions

Au regard de la durée de portage des biens par l'EPFNA, de la garantie de rachat qui pèse sur les communes dans ses conventions avec lui, et de la nécessité de production, le foncier acquis ne saura être une variable d'ajustement dans la programmation de l'opérateur. **L'URHLM et l'EPFNA** engageront une veille sur la durée de sortie des programmes pour lesquels l'EPFNA cède à l'un de ses adhérents, et **les partenaires** pourront en dresser un bilan lors du comité de suivi.

## **2 – Les cessions de charge foncière**

- **Les cessions de charge foncière en gré à gré**

Le principe d'action de l'EPFNA reposant sur une demande de la collectivité et une validation de l'ensemble du processus d'acquisition et de cession. La collectivité peut identifier en amont de l'acquisition du foncier, l'opérateur qui réalisera le projet. **L'EPFNA**, une fois le foncier acquis et la décision prise par la commune de céder à cet opérateur, ne pourra y déroger et s'engage à ne pas négocier avec un autre opérateur.

Il engagera dès lors une promesse de vente avec l'opérateur retenu comprenant une phase d'élaboration du projet conformément aux attentes de la commune. L'opérateur retenu devra proposer différents projets (visuels, programmation, schéma d'aménagement) à la commune afin de faciliter son choix. La promesse prévoira en condition suspensive un temps défini d'échange et de validation entre la commune et l'opérateur. La condition suspensive sera levée par une délibération en conseil municipal présentant, le nom de l'opérateur, la programmation, des visuels du projet et le montant de cession de la charge foncière. Le permis de construire ou d'aménager ne pourra être déposé en amont de cette validation. L'acte de cession ne saura être signé sans cette délibération.

Ce principe pourra s'appliquer aussi bien en secteur tendu que détendu, en fonction des orientations prises par la collectivité signataire de la convention avec l'EPFNA.

#### - **La mise en concurrence**

Le principe général étant, la sécurisation de la sortie des opérations sur les fonciers acquis par l'EPFNA, ce dernier accompagnera, autant que possible, la commune notamment en recherchant le montage le plus adapté, en amont de l'acquisition. Dès lors, la cession de gré à gré sera favorisée par le choix de la commune d'un opérateur pour réaliser l'opération.

A défaut, lorsque la commune n'a pas déterminé d'opérateur pour la réalisation du programme identifié sur les fonciers acquis par l'EPFNA, la cession de la charge foncière est soumise à une phase de mise en concurrence. Cette mise en concurrence se fera sur la base d'un minimum de 3 adhérents de l'URHLM, validés par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA et la Commune déterminent un cahier des charges de consultation au sein duquel sont définis :

- Le prix de cession du bien. Ce montant est donc fixé en amont pour limiter les effets de spéculation foncière
- Les règles d'urbanisme
- Les principes d'aménagement

L'EPFNA et la commune instruiront les offres déposées par les opérateurs, sur la base desquelles des auditions auront lieu. Ces auditions devront permettre d'affiner la programmation et les partis d'aménagement.

A l'issue de cette phase, la commune choisira un opérateur par délibération comprenant à minima le nom de l'opérateur, la programmation, des visuels du projet et le montant de cession de la charge foncière.

Cette délibération permettra à l'EPFNA de signer une promesse de vente avec l'opérateur retenu sur la base d'un projet validé et d'inscrire en condition suspensive le dépôt d'un permis de construire ou d'aménagement conforme au projet.

### **3 – S'adapter aux spécificités territoriales**

#### - **L'intervention en secteur tendu**

Au sein des territoires en tension du périmètre d'intervention de l'EPFNA, la production de logements locatifs sociaux bien que soutenues, n'atteint pas les objectifs identifiés par la loi SRU ou les programmes locaux de l'habitat. Cette sous-production chronique issue de multiples processus (document d'urbanisme inadapté à la création d'une offre accessible, limitation volontaire de la densification, accès au foncier...) induit dès lors une forte concurrence sur le marché du logement, défavorable aux ménages les plus modestes.

L'accès au foncier reste une variable majeure de l'augmentation du volume produit. Les fonciers constructibles existent bien, mais leur mobilisation potentielle par les opérateurs reste limitée par des effets de rétention foncière. Par conséquent, la concurrence s'accroît sur les biens mobilisables générant une inflation foncière rendant le plus souvent inaccessibles ces fonciers aux opérateurs sociaux ou limitant le taux logements locatifs sociaux pour permettre un équilibre financier de l'opération.

En ce sens, l'EPFNA s'engage lorsqu'un opérateur est identifié par la commune pour la réalisation de l'opération à ne pas remettre en concurrence le foncier acquis et à rechercher la maximisation du taux de logements locatifs sociaux au sein du programme.

L'URHLM s'engage à poursuivre sa mobilisation auprès de ces adhérents en prônant une limitation de la surenchère dans les prix de rachat en VEFA ou l'acquisition de fonciers.

L'EPFNA au sein de ces territoires veillera à identifier et à mobiliser après validation par la commune, les fonciers mutables pour fluidifier le marché. Ces biens seront remis sur le marché dans les meilleurs délais en gré à gré ou après mise en concurrence limitée, en fonction du choix de la commune, au prix de revient. Autant que

possible, **L'EPFNA** recherchera avec la collectivité-partenaire les conditions d'amélioration du bilan financier de l'opération (subventions, potentiel de densification, adaptation à la marge des règles d'urbanisme...).

**A titre expérimental, et pour favoriser la production de logements locatifs sociaux en secteur détendu** (périmètres ORT, petites centralités, secteur ruraux...), des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à une consultation en territoire détendu, après validation des deux communes concernées.

Les opérateurs candidats devront dès lors répondre aux deux appels à projets. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cette relation essentielle entre les deux territoires ne pourra se faire que sur la base d'un projet identifié en secteur détendu, privilégiant les opérateurs présents afin qu'ils aient la masse suffisante de logements pour les gérer en direct, ou qu'ils en aient délégués la gestion à un autre opérateur présent sur le territoire.

Le programme en secteur détendu ne pourra pas être inférieur à 5 logements, sauf cas particuliers définis en amont dans la consultation.

Dans ce cadre, la charge foncière de l'opération en secteur détendu sera ciblée en amont sur la base d'une étude de besoin et/ou sur le PLH en vigueur et de faisabilité réalisée par l'EPF.

Les deux promesses seront liées et signées simultanément après délibération par les communes incluant le nom de l'opérateur, le montant de la charge foncière, la programmation, le parti d'aménagement et les visuels.

**L'EPFNA** s'engage à jouer un rôle de facilitateur auprès de ses partenaires pour la recherche et la mobilisation de subventions pour équilibrer au mieux l'opération.

#### - **L'intervention en secteur détendu**

L'intervention de l'EPFNA en secteur détendu reste toujours guidée par la vision communale et politique du projet. Le principe de son intervention repose sur une anticipation et sur la capacité d'un opérateur à réaliser cette vision. Si la demande en logement social existe en territoires détendus, le volume et la typologie des biens produits doivent être parfaitement adaptés pour ne pas entrer en concurrence avec un parc locatif privé dégradé, dont les loyers à prestation inférieure est bien souvent similaire, ou l'accession libre en périphéries.

Lors d'une sollicitation d'une commune, **L'EPFNA** engagera une analyse amont de la faisabilité avec les opérateurs pour identifier :

- La maîtrise foncière nécessaire et la valorisation adaptée à la réalisation du projet
- Les singularités et situations particulières de l'opération
- Les éventuelles adaptations des règlements d'urbanisme pour faciliter la sortie de l'opération et notamment son bilan économique

Lors de cette phase, la marque d'intérêt d'un opérateur engendrera une cession de gré à gré, après accord de la commune.

Cette cession, comme celles pouvant intervenir après mise en concurrence sur le projet, si plusieurs opérateurs sont identifiés et que la commune y est favorable, interviendra via promesse de vente selon les conditions identifiées plus avant.

#### - **La revitalisation des centres anciens**

La présence et le maintien de centres villes et centres bourgs dynamiques est un gage de qualité de vie, de cohésion sociale et de développement économique. Ils constituent de fait, des pôles essentiels à l'attractivité de leur territoire et plus globalement à l'équilibre territorial régional. Au regard de la nécessaire limitation des extensions urbaines et de la mise en place du SRADDET, les fonciers mobilisables en centre ancien, en reconversion ou en dents creuses, sont des ressources essentielles au développement des territoires.

**L'EPFNA** est particulièrement investi dans ces politiques à travers son PPI. Dans ce cadre **les partenaires**, s'engagent à particulièrement soutenir les programmes nationaux et leurs déclinaisons locales mises en place, ou à venir : « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de demain... »

#### **4 - Echanges préalables en amont de l'acquisition foncière**

Les contextes d'intervention sont fortement différenciés suivant les territoires, l'action des organismes HLM et de l'EPFNA apparaît fortement marquée par une implication élargie auprès des acteurs et dès l'amont des processus d'élaboration des projets.

Dans les territoires détendus, il est essentiel qu'une voix réaliste mais de confiance puisse exprimer la réalité des marchés et leurs spécificités.

En phase amont des projets, deux phases doivent permettre à l'opération d'adopter un caractère réaliste. **L'EPFNA et l'URHLM s'engagent** à participer activement à ces deux phases et à porter un discours commun pour favoriser la sortie de projets :

L'élaboration des documents d'urbanisme : La politique foncière est une dimension forte de la politique de l'habitat et de l'urbanisme. La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 renforce les stratégies foncières au service des territoires. L'EPFNA est associé à l'élaboration des PLUH et PLUih au titre de sa contribution à la mise en place des observatoires et de la mise en œuvre des stratégies foncières des PLH. L'observation des prix, des dynamiques du marché foncier et immobilier, est un des moteurs du volet foncier de la stratégie de production de logement. Un partenariat est indispensable pour partager cette connaissance, la réalité des marchés et des besoins en logements, pour recenser le foncier, le qualifier, le prioriser et traduire ce potentiel en offre de logements territorialisant les besoins et ventilant les produits. **Les partenaires** partageront leurs connaissances basées sur les observatoires locaux et leurs expériences dans le cadre d'atelier thématique ou lors des consultations réglementaires pour l'élaboration des documents de planification et de programmation. Cette présence permet de faire prévaloir les besoins fonciers pour le logement social en amont de l'acte de construire et de contribuer à préciser les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Phase d'incubation des projets : définir le projet, la vision, les besoins, la volonté de et la capacité à. Le point de départ du projet émane du territoire, de l'élu qui saisit une opportunité ou développe une vision ensemble pour son territoire. L'offre créant parfois la demande en secteur détendu, **l'EPFNA, l'URHLM et ses membres** s'engagent dans la limite de leurs moyens respectifs à intervenir dès l'initiation du projet, et aider la phase d'incubation en outillant techniquement la collectivité, notamment par des études de faisabilité/capacité.

Cette relation nouée la collectivité, l'EPFNA et les opérateurs sociaux facilitera l'évaluation réaliste des besoins en typologie, surface et en loyers ainsi que le montage le plus adapté.

#### **Article 4 - Moyens de mise en œuvre**

L'URHLM et l'EPFNA s'engagent à promouvoir auprès des partenaires des politiques de logement en Nouvelle Aquitaine les modalités du présent protocole dans le cadre des instances régionales, groupes de travail, d'études, observatoires. L'EPFNA et l'URHLM ainsi que ses adhérents s'engagent à rendre publiques leurs actions respectives dans le cadre des engagements du présent protocole.

Chaque structure mènera les études qui sont de son ressort et dont elle aurait besoin pour son action. L'EPFNA et l'URHLM s'informeront mutuellement des projets en matière d'action territoriale.

Chacun des partenaires assurera la promotion de la démarche lors de son action de développement et de partenariats. En particulier, l'implication des collectivités sera recherchée pour accompagner les éventuelles expérimentations.

Dans cette optique, un ou plusieurs groupes de travail ad hoc pourront être montés conjointement.

#### **Article 5 – Echanges d'informations**

Afin de faciliter les échanges réguliers entre les deux structures, l'EPFNA et l'URHLM conviennent de procéder à un échange régulier de données et d'informations portant par exemple sur les périmètres d'intervention de l'EPFNA, les résultats des enquêtes menées par l'EPFNA, la connaissance des niveaux de charges foncières ou encore d'études et travaux de recherche.

### **Article 6 – Suivi**

Un comité de suivi comprenant des représentants de l'URHLM et de l'EPFNA se réunira en fonction des besoins, et au moins une fois par an. Le comité de suivi veillera au déploiement du présent protocole et s'assurera de l'état d'avancement des travaux communs et de la mise en cohérence des initiatives respectives. Les services de l'Etat pourront être associés en fonction des besoins et après accord des deux parties.

### **Article 7 – Durée**

Le présent protocole est signé pour une durée de 3 ans. En fonction de l'état d'avancement des travaux visés par la démarche, et de l'évolution du PPI de l'EPFNA, il pourra être révisé par voie d'avenant.

### **Article 8 – Communication et propriété intellectuelle**

L'EPFNA et l'URHLM s'obligent réciproquement à soumettre à l'autorisation préalable écrite de l'autre partie le contenu de tout projet de publication ou d'action de communication relative au présent protocole. Toute publication qui résultera des travaux menés dans le cadre du présent protocole porteront la mention de la participation de chacun des signataires. Notamment, la présence du logotype EPFNA et de l'URHLM est obligatoire en première de couverture ou page de garde, sur tous les supports de promotion, d'information, de publicité et de communication.

### **Article 9 – Modifications**

Le présent protocole pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif.

### **Article 10 – Résiliation**

Le présent protocole ne peut être résilié que d'un commun accord entre les parties.

### **Article 11 - Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application du présent document, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal compétent.

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

L'Union Régionale Hlm en  
Nouvelle Aquitaine,  
représentée par sa Présidente,

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

**Muriel BOULMIER**

**Sylvain BRILLET**

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 58

**Approbation du projet : Convention cadre relative aux centre-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (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 cadre relative aux centre-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 01 JUL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

#### Convention cadre relative aux centre-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature (87) et l'EPFNA

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

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

**Contexte** : La communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature est une intercommunalité localisée au Nord-Est du Département de la Haute-Vienne. Elle regroupait en 2017, 28 000 habitants sur 24 communes. 3 pôles structurants constituent les principaux bassins de vie et d'emploi de l'intercommunalité : Ambazac (5 617 habitants), Bessines-sur-Gartempe (2 830 habitants) et Nantiat (1 570 habitants).

Le territoire est traversé par deux axes structurants à l'échelle du territoire départemental et régional, l'autoroute A20 qui permet un accès rapide à Limoges et la route nationale N147 qui structure l'Est de la Haute-Vienne et relie notamment Limoges à Poitiers.

**Projet** : La convention a pour objet :

- d'assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;
- de définir les objectifs partagés de la communauté de communes à travers ses documents de planification, et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;
- d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).

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

**Durée** :

**Montant** : sans objet

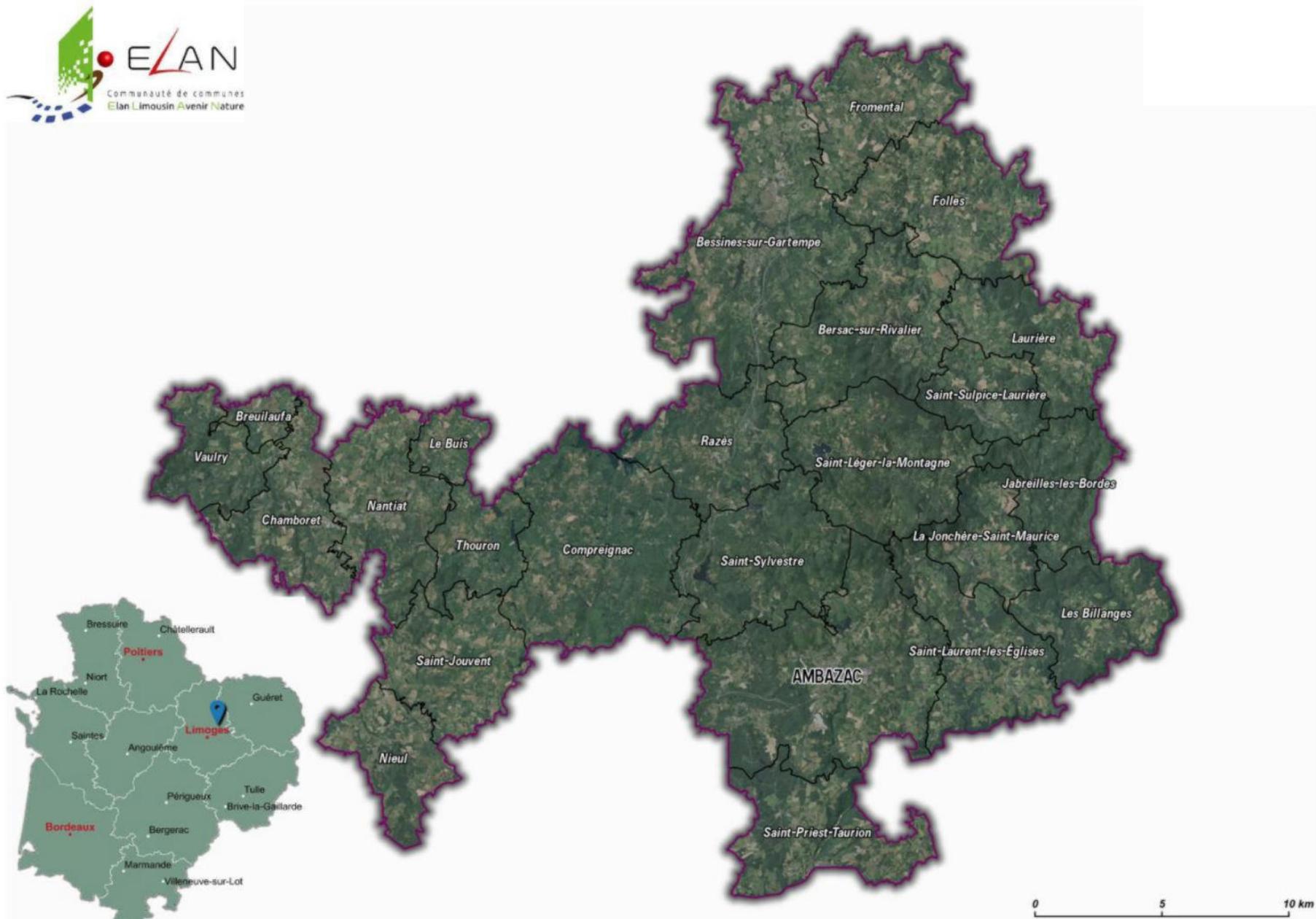
**Garantie de rachat** : sans objet

**Périmètre** : Communauté de Communes Elan Limousin Avenir Nature

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 communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION CADRE N°

#### RELATIVE AUX CENTRES-BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE ANCIEN

ENTRE

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ELAN LIMOUSIN AVENIR NATURE (87)**

ET

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

**ENTRE**

La **communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature**, l'établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 13, rue Gay Lussac, 87240 AMBAZAC – représentée par son président, Monsieur Bernard DUPIN, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....

Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

**ET**

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 conseil d'administration n° CA-2019-58 en date du 24 septembre 2019,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

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

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

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

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

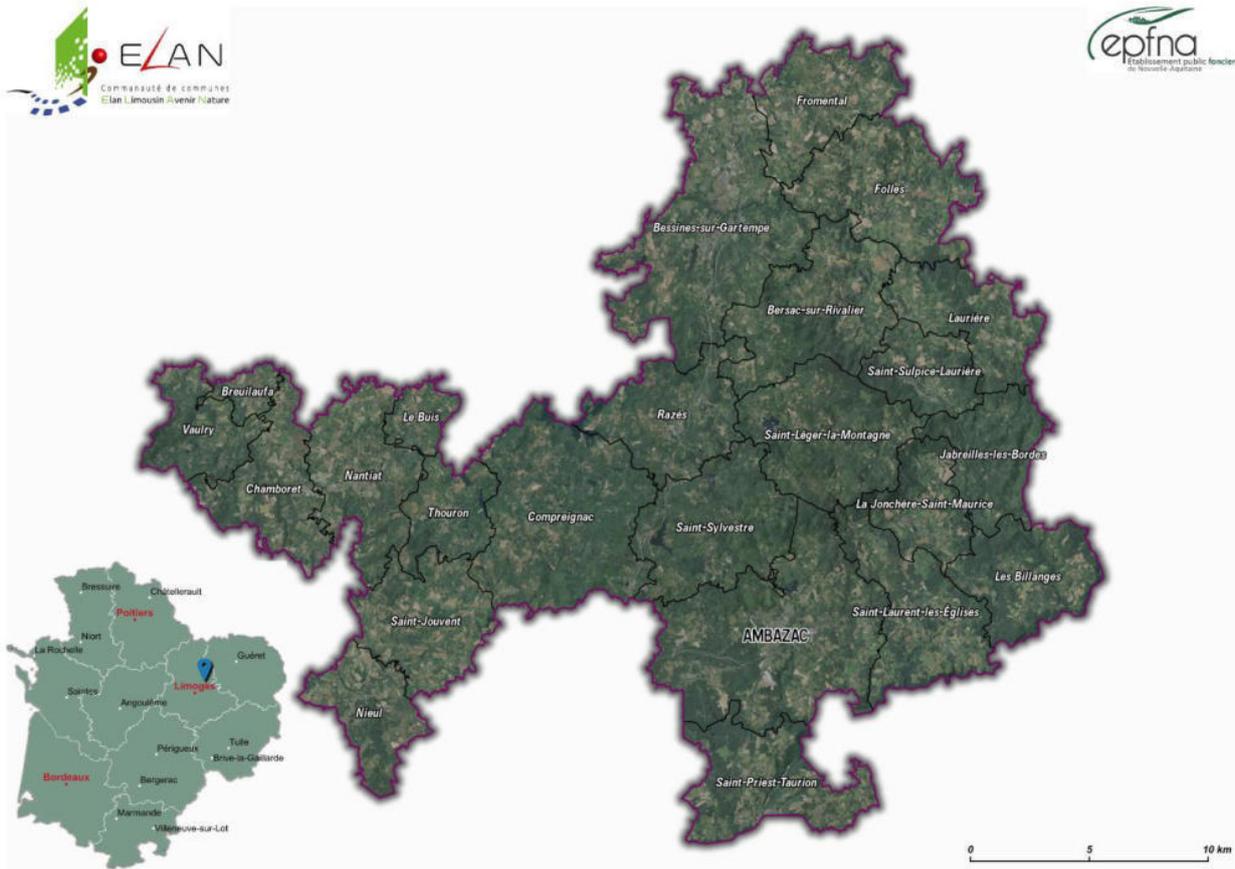
La mise en œuvre des projets est réalisée au travers de conventions opérationnelles qui peuvent intégrer également des études. Ces études sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

### **La convention a pour objet :**

- **d'assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain ;**
- **de définir les objectifs partagés de la communauté de communes à travers ses documents de planification, et de l'EPFNA à travers son programme pluriannuel d'intervention (PPI) ;**
- **d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations (recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires).**

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

## La communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature



### *La communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature, à l'échelle de la Haute-Vienne*

La communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature est une intercommunalité localisée au Nord-Est du Département de la Haute-Vienne. Elle a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et résulte de la fusion de trois communautés de communes : Aurence et Glane Développement, Monts d'Ambazac et Val de Taurion ainsi que Portes d'Occitanie. Celle-ci regroupait en 2017, 28 000 habitants sur 24 communes. 3 pôles structurants constituent les principaux bassins de vie et d'emploi de l'intercommunalité :

- Ambazac (5 617 habitants)
- Bessines-sur-Gartempe (2 830 habitants)
- Nantiat (1 570 habitants)

Le territoire est traversé par deux axes structurants à l'échelle du territoire départemental et régional, l'autoroute A20 qui permet un accès rapide à Limoges et la route nationale N147 qui structure l'Est de la Haute-Vienne et relie notamment Limoges à Poitiers.

Le territoire communautaire présente de nombreux sites naturels remarquables autour des Monts d'Ambazac et des Monts de Blond : le Lac de Saint-Pardoux qui bénéficie de plusieurs installations dédiées à la baignade, vallées de la Gartempe, de l'Ardour, du Taurion et de l'Aurence ou encore les tourbières.

La Communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature exerce des compétences obligatoires, optionnelles et supplémentaires, définies dans ses statuts, relatives au développement économique et touristique ou encore à l'environnement. Elles sont les suivantes :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du CGCT :
  - Création, aménagement, entretien, et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
  - Promotion du tourisme par la création d'offices de tourisme.
  
- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :
  - Référence au Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et schéma de secteur ;
  - Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des compétences communautaires.
  
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie

Dans le cadre de ses compétences, la Communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature s'est dotée d'une stratégie de développement économique et touristique dans laquelle des programmes d'actions ont été identifiés pour répondre aux enjeux du territoire. La revitalisation des centres-bourgs et la qualification des zones d'activités font partie intégrante de cette stratégie.

Un dispositif d'aide à destination des entreprises a été notamment adopté par la Communauté de communes ELAN en vue de soutenir les projets immobiliers d'entreprise. Il vise en priorité à soutenir l'installation des commerces dans les centres-bourgs et contribue à qualifier les locaux commerciaux favorisant ainsi l'attractivité des centralités.

En parallèle, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) définit les orientations suivantes sur le territoire :

- Les communes d'Ambazac, de Bessines-sur-Gartempe et de Nantiat sont considérées comme des pôles d'équilibre sur lesquels il est nécessaire de favoriser l'attractivité et le développement des commerces dans les centralités.
- Les zones d'activités de Bessines-sur-Gartempe, d'Ambazac et de Nantiat/Chamborêt sont identifiées comme des pôles d'activités complémentaires au sein de l'axe 1 du SCOT « Renforcer la gestion durable des zones d'activités et conforter leur attractivité ». Ces pôles permettent de fixer l'activité à proximité de pôles d'habitat importants et contribuent à limiter la concentration de l'activité et les déplacements vers le pôle urbain de Limoges. En ce sens, ces zones d'activités sont donc à privilégier dans l'intervention économique de la Communauté de communes ELAN (cf. schéma d'accueil d'entreprises de la CdC ELAN).
- Le SCOT identifie également des pôles d'activités secondaires définis selon leur dimension (moins de 2ha) et leur localisation géographique (ZA Les Vignes à Nieul, ZA Les Bardys à St Priest Taurion...). Ces derniers ne présentent aucune orientation dans le DOO du SCOT.

Le SCOT met en avant que ces zones d'activités sont marquées par un déficit en services connexes et d'un contexte urbain et paysager peu valorisant. Il préconise une gestion optimisée et durable des espaces économiques conduisant à une réflexion sur la gestion des friches industrielles, artisanales et commerciales.

Enfin le programme LEADER 2014-2020 du GAL PALOMA de la Communauté de communes ELAN a identifié, dans le cadre de sa stratégie, 5 actions prioritaires :

- Accroître la couverture numérique et développer ses usages ;
- Qualifier l'offre d'activités et de prestations touristiques en vue de l'adapter aux attentes des clientèles (requalification de sites touristiques et patrimoniaux, développement d'une offre de tourisme d'affaires...)
- Renforcer la lisibilité et l'accessibilité de l'offre d'activités et de prestations touristiques
- Structurer une offre d'activités de nature

- Encourager les dynamiques commerciales en centre-bourg en accompagnant la requalification des locaux commerciaux et la résorption de la vacance commerciale en centre-bourg, la qualification des centres-bourgs et la valorisation des productions locales.

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de 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 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature sont les suivantes :

- renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- optimiser le foncier des tissus urbains par le développement d'opérations de logements à l'échelle des dents creuses ;
- stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en terme de parcours résidentiels ;
- mettre en œuvre une politique foncière vouée à la revitalisation des centralités et la valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- qualifier les zones d'activités économiques en ayant une stratégie foncière favorisant la gestion économe et durable de ces espaces et la reconversion des friches industrielles, artisanales et commerciales.

Sur ce dernier point, l'intervention de l'EPFNA ne pourra s'inscrire par l'acquisition d'emprises foncières en extension de l'urbanisation, consommatrice de terres agricoles et d'espaces naturels.

### **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

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

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

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

- accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs et les études réalisées dans le cadre des documents de planification ;
- diffuser cette connaissance auprès des communes ;
- développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées ;
- engager des opérations dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés (bâties vacants, ancien garage, friches urbaines ...) ;
- développer des actions de connaissance avec les opérateurs au travers de réunions par exemple ;
- accompagner les communes dans leurs démarches de projet à travers la réalisation d'études (urbaines, de faisabilité ...) ;
- développer, le cas échéant d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches ou d'emprises économiques sous utilisées.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

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

- privilégier les opérations en renouvellement urbain, en réhabilitation et en densification ;
- rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- réutilisation des emprises économiques ;
- 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 ;
- développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;

### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin

lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2022.

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

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

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

#### **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

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

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

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

La communauté de communes  
Elan Limousin Avenir Nature par son président,

**Bernard DUPIN**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable  
n° 2020/

en date du

du contrôleur général économique et financier, **M. François MAGNIEN**



B/AH/LT – 17/06/2020 – point IV-1

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 59

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, la CdA de Grand Angoulême (16) 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, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la restructuration de bâtis vacants et dégradés en centre-bourg et la densification d'une dent creuse afin d'accueillir une opération en logements locatifs sociaux entre la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Implantation d'un programme de logements locatifs sociaux en dent creuse et en restructuration de l'existant.

**Contexte** : La Commune de Saint-Yrieix-sur-Charente fait partie de la première couronne d'Angoulême. Elle compte environ 7300 habitants. Depuis janvier 2020, elle a rejoint la liste des communes carencées au titre de la loi SRU et doit produire 126 logements locatifs sociaux.

**Projet** : Il s'agit d'accompagner la commune dans la production de ses logements locatifs sociaux en construction neuve par la densification de dents creuses mais aussi par le réinvestissement de l'existant, et notamment la réhabilitation de bâtis vacants et dégradés

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 1 000 000€

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètres de réalisation intégrant diverses propriétés bâties vacantes et dégradées à réhabiliter.

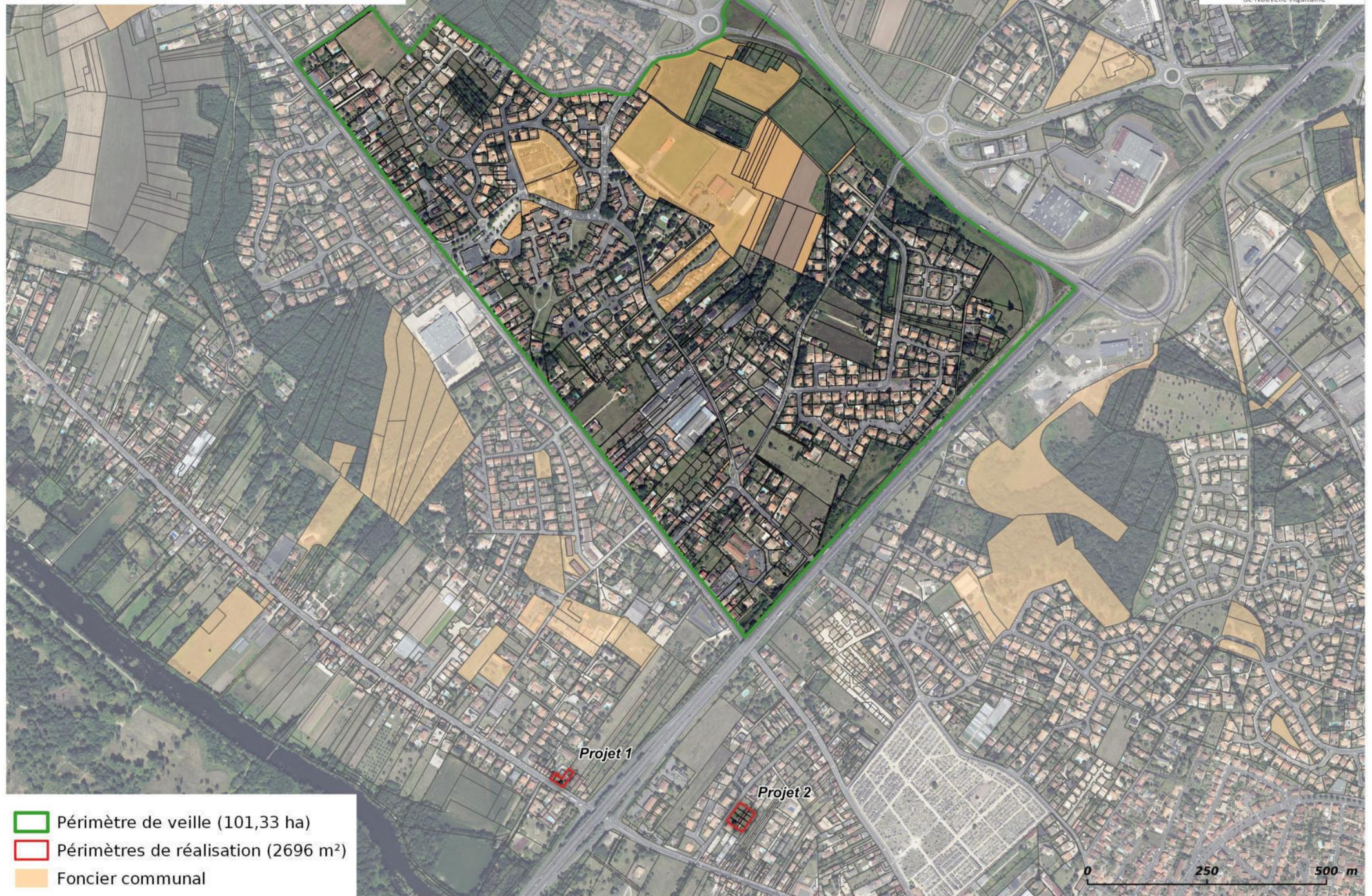
Périmètre de veille sur une dent creuse à densifier ainsi que sur le centre-bourg afin de pouvoir agir par opportunité.

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](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

[www.epfna.fr](http://www.epfna.fr)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (101,33 ha)
-  Périmètres de réalisation (2696 m<sup>2</sup>)
-  Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

D'ACTION FONCIERE POUR LA RESTRUCTURATION DE BATIS VACANTS ET DEGRADES EN CENTRE-BOURG ET LA DENSIFICATION D'UNE DENT CREUSE AFIN D'ACCUEILLIR UNE OPERATION EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT YRIEIX SUR CHARENTE (16),

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME,

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

**La Commune de Saint-Yrieix-sur-Charente**, dont le siège est situé 19 avenue de l'Union – 16710 SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE, représentée par son maire, **Monsieur Pascal BIRONNEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**d'une part,**

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

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-XX du .....,  
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**



## **PRÉAMBULE**

### **La commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente**

La commune de Saint-Yrieix-Sur-Charente est localisée en première couronne de l'agglomération d'Angoulême, au sein du département de la Charente. Elle fait donc partie intégrante de la communauté d'Agglomération du Grand Angoulême.

La commune s'étend sur plus de 14 km<sup>2</sup> et compte de nombreux hameaux. Traversée dans toute sa longueur par la Nationale 10 allant de Paris à Bordeaux, elle s'est développée de part et d'autre de cette infrastructure routière dans un fort contexte de périurbanisation. Le modèle d'habitat pavillonnaire est donc particulièrement présent à l'échelle de cette commune.

Saint-Yrieix-Sur-Charente est une commune particulièrement dynamique à l'échelle de l'agglomération connaissant une croissance démographique constante ces dernières décennies. A ce titre, en 2017, la commune comptait 7 274 habitants, soit un gain de 2% depuis 2014. De nombreux programmes immobiliers se sont en effet développés ces dernières années sur le territoire générant cette forte croissance démographique. Cette attractivité est marquée par une population relativement jeune population, en effet, 73% de la population a moins de 60 ans.

Seulement, la nouvelle offre en logements construite sur la collectivité a été très majoritairement ciblée sur de l'accession à la propriété. Or, la commune accuse aujourd'hui un déficit important de logements locatifs sociaux au regard des exigences imposées par la loi SRU. Le développement de l'offre en logements locatifs sociaux constitue ainsi un enjeu fort pour Saint Yrieix sur Charente.

Le centre-bourg de Saint-Yrieix-Sur-Charente dispose de l'ensemble des commerces de proximité et services qui participent à animer la vie locale et attirer une nouvelle population, ainsi qu'une grande surface alimentaire. De plus la commune bénéficie d'une importante activité d'agriculture maraîchère.

### **Le projet de la Commune**

Le développement de l'urbanisation ces dernières décennies a engendré progressivement une perte de repère de la centralité de la commune de Saint Yrieix Sur Charente. A cet effet, la collectivité ambitionne aujourd'hui la définition d'une vraie centralité à travers le développement d'un projet ambitieux alliant commerces, équipements publics et logements au niveau d'une vaste dent creuse en partie déjà maîtrisée.

En complément à ce projet structurant pour les prochaines décennies, la commune veut également profondément accroître l'offre en logements locatifs sociaux sur son territoire afin de répondre aux exigences de la loi SRU et également de promouvoir une certaine mixité sociale et intergénérationnelle (accueil d'étudiants, accueil de personnes âgées...). A cet effet, la loi impose à la commune la production de 126 logements locatifs sociaux sur le prochain triennal.

En lien avec ces deux ambitions, la commune a sollicité l'EPF pour une intervention foncière ciblée à la fois sur du bâti en réhabilitation et en renouvellement urbain et également pour compléter la maîtrise foncière d'une dent creuse qui lui permettra de réaliser son projet structurant de centralité.

### **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'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.

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**

Grand Angoulême rappelle la politique développée à travers la convention-cadre n° CC 16 - 14 - 02 ci-après annexée (annexe n°1) signée entre l'EPF d'une part et la Communauté d'Agglomération d'autre part.

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

- le développement du parc locatif aidé ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- la 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'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**

Périmètre en vert sur le plan

Ce périmètre correspond globalement au centre-bourg de la commune où des opportunités foncières sont recensées. Ce périmètre englobe également une vaste dent creuse de 9 hectares, en partie maîtrisée par la commune (les 2 tiers), sur laquelle cette dernière ambitionne de développer un projet ambitieux de redéfinition de son centre-bourg par l'accueil d'une opération d'aménagement mixte comprenant des équipements, des commerces et de l'habitat. Il s'agit d'une extension de la centralité. Deux hectares de cette vaste emprise seraient consacrés au développement d'opérations

de logements incluant une part conséquente de logements locatifs sociaux en réponse aux objectifs de la loi SRU à laquelle la commune est contrainte.

Ledit périmètre est actuellement en zone AUe au PLUI de Grand Angoulême. Une modification du PLUI est déjà envisagée.

Sur ce périmètre, l'EPF pourra accompagner la commune et Grand Angoulême en phase étude dans la définition du projet.

Sur ce périmètre, le projet n'est pas suffisamment défini pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Sur ce périmètre, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême délèguera le droit de préemption urbain à l'EPFNA.

### **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 : Réhabilitation d'un immeuble vacant et dégradé pour la création de logements locatifs sociaux**

Site : Situé rue Jean de la Fontaine, il s'agit d'un ensemble parcellaire de 1911 m<sup>2</sup> constitué d'un linéaire bâti vacant et dégradé en retrait de la route. Localisé à proximité des axes principaux de la commune, sa situation est intéressante en vue du développement d'une nouvelle offre en logements.

Projet : Dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant et de lutte contre l'extension urbaine, la commune souhaite une intervention foncière dans son tissu urbain. La construction existante représentant une faible emprise sur le foncier, une densification est envisagée en complément de sa réhabilitation.

La réalisation des logements en construction neuve et réhabilitation sera confiée à un bailleur social.

- **Projet 2 : Réhabilitation d'un immeuble vacant et dégradé pour la création de logements locatifs sociaux**

Site : Il s'agit d'un ensemble bâti d'une emprise totale de 785 m<sup>2</sup> localisé route de Royan, à proximité immédiate d'Angoulême.

Ce foncier comprend deux maisons mitoyennes ainsi qu'un hangar. Leur état est vétuste.

**Projet** : Les maisons pourront être réhabilitées et une construction neuve pourra venir en lieu et place de l'entrepôt.

L'EPFNA pourrait se charger des travaux de démolition. Les travaux de réhabilitation et de construction seront confiés à un bailleur social.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf 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'EPFNA est de 1 000 000 € HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXES).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Commune est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc, le cas échéant, 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 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 Commune vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

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

La Commune  
de Saint-Yrieix-Sur-Charente  
représentée par son Maire  
**Denis DOLIMONT**

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur  
général  
**Sylvain BRILLET**

La Communauté d'Agglomération  
du Grand Angoulême représentée  
par son Président,  
**Jean-François DAURE**

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020-60

**Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la création de logements pour personnes âgées entre la commune de Saint-Loup-Lamairé (79) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la création de logements pour personnes âgées entre la commune de Saint-Loup-Lamairé (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

#### Convention opérationnelle pour la création de logements pour personnes âgées entre la commune de Saint-Loup-Lamairé (79) et l'EPFNA

**Objet** : Création de logements pour personnes âgées

**Contexte** : La commune de Saint-Loup-Lamairé (978 habitants en 2016) est localisée au nord-est du département des Deux-Sèvres, à 30 kilomètres au sud-ouest de Thouars et à 20 km au nord-est de Parthenay. Elle fait partie de la communauté de communes Airvaudais-Val du Thouet. La commune est issue de la fusion en 1974 de deux communes : Saint-Loup-sur-Thouet et Lamairé, ce qui explique que le territoire dispose de deux bourgs.

**Projet** : La Commune souhaite disposer sur son territoire d'une offre en logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie, sous forme de collocation avec un accompagnement 24h/24.

Pour ce faire, la Commune a identifié un terrain à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Loup pouvant accueillir un tel projet

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 150 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Deux propriétés distinctes (en partie bâties) actuellement en vente situées Grand rue de Brard, à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Loup, d'une surface totale de 4 022 m<sup>2</sup>

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 SAINT-LOUP-LAMAIRE (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



Périmètre de réalisation (4016 m<sup>2</sup>)

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

POUR LA CREATION DE LOGEMENTS POUR PERSONNES AGEES

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LOUP-LAMAIRE (79),

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

**La Commune de Saint-Loup-Lamairé**, dont le siège est situé Place du Docteur Bouchet – 79600 SAINT-LOUP-LAMAIRE, représentée par son maire, **Monsieur Pascal BIRONNEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**d'une part,**

et

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

**d'autre part.**

**COMMUNE DE SAINT-LOUP-LAMAIÉ (79)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



**COMMUNE DE SAINT-LOUP-LAMAIÉ (79)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



## PRÉAMBULE

### La commune de Saint-Loup-Lamairé

La commune de Saint-Loup-Lamairé est localisée au Nord-Est du département des Deux-Sèvres, à 30 kilomètres au Sud-Ouest de Thouars et à 20 km au Nord-Est de Parthenay. Elle fait partie de la communauté de communes Airvaudais-Val du Thouet. La commune est issue de la fusion en 1974 de deux communes : Saint-Loup-sur-Thouet et Lamairé, ce qui explique que le territoire dispose de deux bourgs.

La commune dispose d'atouts naturels et culturels qui en font sa richesse :

- Un cadre paysager et hydraulique autour du Thouet, affluent de la Loire ;
- Un patrimoine architectural (bourg de Saint-Loup-sur-Thouet) composé de maisons à pans de bois restaurées ainsi que le château de Saint-Loup.

La commune a par ailleurs été labélisée « Petites cités de caractères ».

En 2016, la commune comptait 978 habitants, soit 44 habitants de plus qu'en 2011. La population communale est marquée par une proportion importante de personnes âgées avec 44,4 % d'individus de plus de 60 ans. Cela s'explique notamment par la présence d'un EHPAD de 74 lits.

Ces dernières années, la Commune s'est engagée dans une dynamique de revitalisation de son territoire par le maintien des activités commerciales en centre-bourg et par la création d'opérations de logements au sein du tissu urbain existant.

Le centre-bourg de Saint-Loup dispose de plusieurs commerces et services qui participent à animer la vie locale et attirer une nouvelle population : une supérette, une boulangerie, un hôtel-restaurant, une pizzeria, un restaurant, un bar-tabac, un office de tourisme, une étude notariale. De plus, la commune compte de nombreux hébergements touristiques.

### Le projet de la Commune

La Commune souhaite disposer sur son territoire d'une offre en logements pour les personnes âgées en perte d'autonomie, sous forme de collocation avec un accompagnement 24h/24.

Pour ce faire, la Commune a identifié un terrain à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Loup pouvant accueillir un tel projet.

### 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, 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'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.

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

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

## **ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

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

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

Ce périmètre 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 1 : Création de logements pour personnes âgées**

Site : situé Grand rue de Brard, à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Loup, ce site d'une surface totale de 4 022 m<sup>2</sup> comprend les parcelles cadastrées AD n° 117 et 120 classées en zone U au plan local d'urbanisme. Il s'agit de deux propriétés distinctes actuellement en vente dont l'une correspond à un terrain nu comprenant un hangar. L'autre propriété correspond à deux maisons d'habitation vacantes comprenant des dépendances en fond de parcelle (garages et hangars).

Projet : Le projet de la Commune consiste à créer 16 logements pour personnes âgées en perte d'autonomie. Un opérateur spécialisé dans la construction et la gestion de logements de ce type a d'ores-et-déjà indiqué son intérêt pour le projet et a présenté à la Commune un schéma d'implantation sur une partie du site. De fait, les deux maisons ainsi qu'une bande de terrain devront donc être valorisées séparément par la Commune.

La démolition des petits garages et des hangars sera en outre nécessaire afin de céder à l'opérateur un foncier nu. Les modalités de cession du foncier destiné au projet resteront à déterminer, soit à la Commune ou soit directement à l'opérateur.

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'EPFNA est de 150 000 € HT (CENT CINQUANTE 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 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 Commune vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

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

La Commune  
de Saint-Loup-Lamairé  
représentée par son Maire  
**Pascal BIRONNEAU**

L'Etablissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur  
général  
**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n°1 : règlement d'intervention



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020-61

**Approbation du projet : Convention opérationnelle relative à la création de logements adaptés aux personnes âgées en centre-ville d'Eymoutiers entre la commune d'Eymoutiers, la CdC des Portes de Vassivière (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 relative à la création de logements adaptés aux personnes âgées en centre-ville d'Eymoutiers entre la commune d'Eymoutiers, la CdC des Portes de Vassivière (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

#### Convention opérationnelle relative à la création de logements adaptés aux personnes âgées en centre-ville d'Eymoutiers entre la commune d'Eymoutiers, la CdC des Portes de Vassivière (87) et l'EPFNA

**Objet** : Réhabilitation d'un immeuble vacant de centre-bourg en vue de créer une nouvelle offre de logements adaptée aux personnes âgées souhaitant résider à proximité des commerces et services.

**Contexte** : La communauté de communes des Portes de Vassivière est une intercommunalité localisée à l'est du département de la Haute-Vienne. Elle a été créée le 30 décembre 2003. Constituée de 12 communes, elle regroupait, en 2016, 5 691 habitants sur un territoire de 364,22 km<sup>2</sup>.

Suite à la réalisation d'une étude de marché montrant un besoin en logements adaptés pour les personnes âgées vivant sur le territoire communautaire des Portes de Vassivière, la communauté de communes souhaite permettre la création de logements de ce type dans les centres-villes et centres-bourgs des communes suivantes : Bujaleuf, Nedde, Peyrat-le-Château et Eymoutiers. En effet, ces communes présentent un cœur historique avec des fonctions de centralité répondant aux besoins des personnes âgées en services de proximité.

**Projet** : Sur la commune d'Eymoutiers (2 082 habitants), la communauté de communes, en partenariat avec la commune, a identifié un bien localisé en cœur de ville à proximité immédiate des commerces et services sur lequel elle souhaite permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation visant à implanter cette typologie de logements.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 300 000 €

**Garantie de rachat** : Communauté de Communes

**Périmètre** : Immeuble partiellement rénové en cœur de ville d'Eymoutiers, à proximité immédiate des commerces et des équipements

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 OPÉRATIONNELLE N° RELATIVE A LA CREATION DE LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES EN CENTRE- VILLE D'EYMOUTIERS

ENTRE

LA COMMUNE D'EYMOUTIERS (87)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE VASSIVIERE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Eymoutiers**, dont le siège est situé, 8 rue de la Collégiale, 87120 EYMOUTIERS, représentée par son maire, **Madame Mélanie PLAZANET** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° \_\_\_\_\_ du conseil municipal en date du 14 juin 2019, ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La **communauté de communes des Portes de Vassivière**, l'établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé, 5 rue de la Liberté, 87120 EYMOUTIERS, représentée par son président, **Monsieur Jean-Pierre FAYE**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire \_\_\_\_\_, Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** »

d'une part,

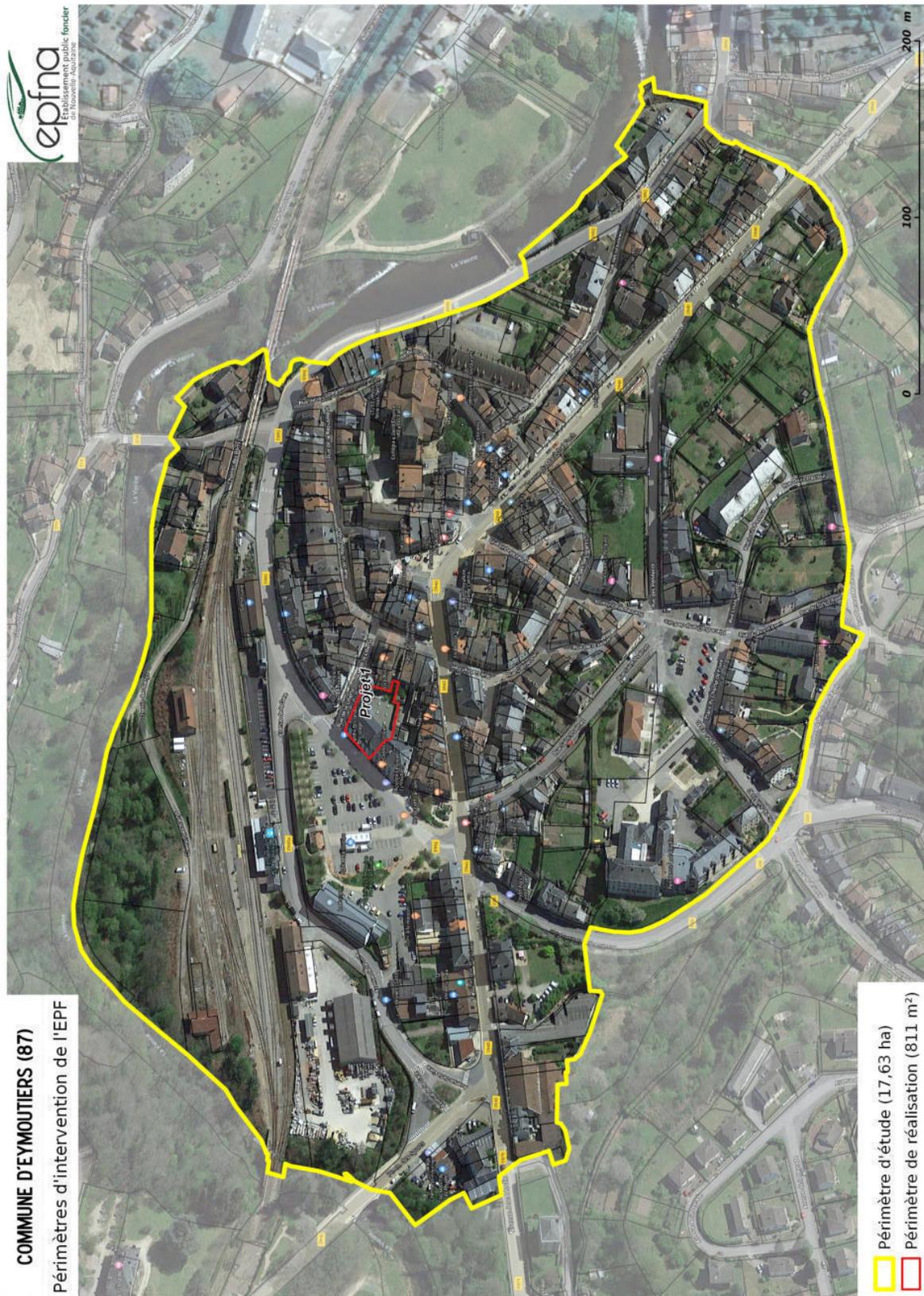
ET

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- \_\_\_\_\_,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Page 1 sur 8





## PRÉAMBULE

### La communauté de communes des Portes de Vassivière

La communauté de communes des Portes de Vassivière est une intercommunalité localisée au Sud-Ouest du Département de la Haute-Vienne. Elle a été créée le 30 décembre 2003. Celle-ci regroupait, en 2016, 5 691 habitants sur un territoire de 364,22 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité comprend 12 communes de taille hétérogène, dont la plupart représente moins de 500 habitants ;

- Eymoutiers (*siège*) : 2 082 habitants ;
- Augne : 110 habitants ;
- Beaumont-du-Lac : 154 habitants ;
- Bujaleuf : 849 habitants ;
- Cheissoux : 181 habitants ;
- Doms : 123 habitants ;
- Nedde : 474 habitants ;
- Peyrat-le-Château : 1 003 habitants ;
- Rempnat : 151 habitants ;
- Sainte-Anne-Saint-Priest : 165 habitants ;
- Saint-Amand-le-Petit : 107 habitants ;
- Saint-Julien-le-Petit : 292 habitants.

Eymoutiers est la ville centre du territoire communautaire et constitue une polarité importante à l'échelle de l'Est de la Haute-Vienne et du plateau de Millevaches dont il est l'un des points d'entrée.

Le territoire est traversé par deux axes routiers structurants, la départementale 979 reliant Limoges à Eymoutiers et la route départementale 940 qui relie Tulle à Guéret. L'intercommunalité bénéficie ainsi d'une proximité avec la Creuse et la Corrèze.

En outre, les habitants profitent de deux haltes TER à Châteauneuf-Bujaleuf et à Eymoutiers (ligne Limoges-Ussel-Clermond-Ferrand). Le territoire communautaire présente la particularité d'être situé dans le Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin dont Eymoutiers est la commune-porte.

Le territoire de l'intercommunalité profite également de sa proximité immédiate avec le lac de Vassivière accessible depuis les communes de Beaumont-du-Lac et Peyrat-le-Château. Référencé comme le plus important plan d'eau du Limousin et l'un des premiers pôles de loisir et de sport du département, le lac permet aux communes membres de la communauté de jouir d'une vie touristique estivale importante. Dès lors un éventail d'activités est possible comme les randonnées sur les plateaux de Millevaches, plusieurs activités de plein air ou bien divers sports nautiques sur le lac.

La communauté de communes se dote de plusieurs compétences telles que le développement économique et la protection et la mise en valeur de l'environnement ainsi qu'en matière de logement et d'aides aux personnes âgées.

### Le projet de la communauté de communes

Suite à la réalisation d'une étude de marché montrant un besoin en logements adaptés pour les personnes âgées vivant sur le territoire communautaire des Portes de Vassivière, la communauté de communes souhaite permettre la création de logements de ce type dans les centres-villes et centres-bourgs des communes suivantes : Bujaleuf, Neddès, Peyrat-le-Château et d'Eymoutiers. En effet, ces communes présentent un cœur historique avec des fonctions de centralités répondant aux besoins des personnes âgées en services de proximité.

Sur la commune d'Eymoutiers, la communauté de communes, en partenariat avec la commune, a identifié un bien localisé en cœur de ville à proximité immédiate des commerces et services sur lequel elle souhaite permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation visant à implanter cette typologie 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 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'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 communauté de communes et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la communauté de communes 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 communauté de communes et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la communauté de communes 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 communauté de communes ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

### **Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La communauté de communes indique que la convention avec la communauté de communes et la commune s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 87-19-132 relative aux centres-bourgs et au foncier commercial en centre ancien signée le 12 novembre 2019 entre la communauté de communes et l'EPFNA.

La communauté de communes des Portes de Vassivière identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- optimiser le foncier des tissus urbains par le développement d'opérations de logements à l'échelle des dents creuses ;
- stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- mettre en œuvre une politique foncière vouée à la revitalisation des centralités et la valorisation des espaces naturels et agricoles.

## **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 et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.**

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

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**

Ce périmètre correspond au secteur identifié en rouge sur la carte.

#### **Projet 1 : Création de logements adaptés dans un immeuble de centre-ville**

Site : Immeuble en cœur de ville d'Eymoutiers, rue de la Liberté, cadastré section AH numéro 630.

Descriptif : Dans un immeuble partiellement rénové en cœur de ville d'Eymoutiers, à proximité immédiate des commerces et des équipements, la communauté de communes souhaite permettre la réhabilitation des deux derniers étages (de 300m<sup>2</sup> chacun) en logements groupés pour les personnes âgées. Des travaux ont été réalisés sur la partie extérieure du bâtiment qui accueille un commerce en rez-de-chaussée, les locaux de la communauté de communes ainsi qu'un cabinet dentaire au premier étage. Le bâtiment dispose d'ores et déjà d'un ascenseur facilitant l'accès aux plateaux. La collectivité souhaiterait confier l'aménagement ainsi que la gestion de ces logements à la Société d'Équipement du Limousin (SELI) qui avait réalisé une étude de faisabilité pour cette typologie de logement sur le territoire.

L'ensemble devrait accueillir 6 à 10 logements réhabilités.

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 **TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € 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.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la communauté de communes en la personne de son président, 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.

Au terme du délai de portage, au plus tard, la communauté de commune est tenue par la garantie de rachat prévue à l'article 8 du Règlement d'Intervention annexé.

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 d'Eymoutiers  
représentée par son maire,  
**Mélanie PLAZANET**

La communauté de communes  
des Portes de Vassivière  
représentée par son président,  
**Jean-Pierre FAYE**

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

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

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020-62

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention de projet n° CCP 17-11-001 en application de la convention cadre n° CC 17-09-001 "ZAC du Fief des Dompierres" entre la commune de Saint-Xandre, 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° 1 à la convention de projet n° CCP 17-11-001 en application de la convention cadre n° CC 17-09-001 "ZAC du Fief des Dompierres" entre la commune de Saint-Xandre, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

**Avenant n° 1 à la convention de projet n° CCP 17-11-001 en application de la convention cadre n° CC 17-09-001 "ZAC du Fief des Dompierres" entre la commune de Saint-Xandre, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA**

**Objet** : Production de logements et notamment de logements locatifs sociaux

**Contexte** : La CdA de La Rochelle, la commune de Saint-Xandre et l'EPFNA ont signé le 14 février 2011 une convention visant à assurer la maîtrise des fonciers de la ZAC de Fief des Dompierres à Saint-Xandre pour la production de 450 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux. L'EPFNA a acquis 11 fonciers situés dans le secteur de la ZAC afin de permettre son phasage. L'aménageur est le groupement TERRE D'AUNIS – SEMDAS qui a procédé au rachat des tranches 2B et 4A en 2018 (4,6 hectares). Les tranches 4B et 4C seront cédées au cours de l'année 2020 (2 hectares). Seule la tranche 3 devra être cédée en 2021 (3,1 hectares).

**Projet** : Suite à la découverte de vestiges archéologiques et suite à l'application du principe de précaution en raison de la proximité d'une ligne à haute tension, l'aménageur a procédé à la recomposition du plan d'aménagement. Aussi, compte tenu de ces difficultés et de la crise sanitaire engendrée par le virus Covid-19, l'opérateur sera en mesure d'acquérir la dernière tranche en fin d'année 2021. Il est donc proposé de prolonger la durée de portage pour la tranche 3 jusqu'au 31 décembre 2021 contre un terme actuel au 14 février 2021.

**Durée** : 10 ans + 1 an

**Montant** : 4 000 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Communauté d'agglomération

**Périmètre** :

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 Saint-Xandre

Avenant n°1

ZAC du Fief des Dompierres

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION PROJET N° CCP 17-11-001 « ZAC DU FIEF  
DES DOMPIERRES »  
COMMUNE DE SAINT-XANDRE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT 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 décision du .....

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

**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 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 bureau n° ..... en date du .....

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

La Communauté d'agglomération de La Rochelle a entamé en 2007 des démarches de création de la ZAC « Fief des Dompierres » à Saint-Xandre afin de produire environ 540 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux (LLS). Ces démarches ont mené à l'attribution d'une concession d'aménagement au groupement « Les Terres d'Aunis – SEMDAS » puis à la signature du traité de concession avec ce groupement le 15 décembre 2011.

Afin de procéder au portage des fonciers nécessaires à la réalisation de cette ZAC, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et Communauté d'agglomération de La Rochelle ont signé le 14 février 2011 la convention opérationnelle n°CCP 17-11-001.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis 10 parcelles pour une surface totale de plus de 9,7 hectares et un montant de 2 525 570,48 € HT. Le portage réalisé par l'EPFNA a permis de faciliter la réalisation de ce projet en permettant un phasage des opérations. Aussi, les tranches 2B et 4A ont été cédées en 2018 à l'aménageur pour une surface totale de 4,6 hectares soit environ 47 % des fonciers acquis et un prix de 1 191 544,24 € HT. Le stock actuel de la convention est de 1 334 026,24 € HT € au 11 mai 2020. L'EPFNA a terminé l'acquisition de l'ensemble des fonciers ciblés au terme de cette convention.

En 2019, des fouilles archéologiques et la prise en considération d'une ligne haute tension ont fortement impacté la constructibilité des tranches à aménager. Par suite, les études menées par le concessionnaire ont conduit à recomposer l'aménagement de la ZAC, et modifier le calendrier de réalisation. De plus, la crise sanitaire engendrée par le virus Covid19 a également impactée la capacité d'acquisition de l'aménageur. Ces éléments impactent aujourd'hui le calendrier de cessions des dernières tranches du foncier maîtrisé par l'EPFNA à l'aménageur.

Ainsi, les tranches 4b et 4c et la tranche 3a devaient être réalisées en 2020 (5,1 hectares pour un montant total de 1 334 026,24 € HT au 11/05/2020) et font l'objet de complications.

En conséquence, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention pour échelonner le rachat des fonciers stockés en convention. Les cessions des tranches 4b et 4c seront maintenues avec une échéance au 31 décembre 2020 pour un montant total de 525 143,62 € HT. La cession de la tranche 3a devra intervenir avant le 31 décembre 2021 pour un montant total HT de 808 882,62 € au 11 mai 2020 et de mettre à jour la convention en y intégrant les dispositions du PPI 2018-2022.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITÉ AVEC LE PPI 2018-2022**

*La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale et dans l'article 1 de l'avenant est ainsi réécrite :*

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements 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 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.

### **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<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».***

***Ils ne produisent d'effet qu'à compter de 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<sup>er</sup> 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 LA DUREE DE LA CONVENTION**

**Il est nécessaire de modifier l'article 15 de la convention initiale afin de sécuriser la cession des fonciers stockés en convention. Ainsi, l'article susvisé « Durée de la convention projet » est modifié comme suit :**

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- Cession des biens acquis par l'EPFNA ;
- Paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- Réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

**Les cessions devront respecter le calendrier prévisionnel ci-dessous ainsi que les obligations associées :**

<b>Tranche</b>	<b>Échéance de cession</b>	<b>Rachat</b>
<b>Tranche 4B</b> Parcelle ZH1389	31 décembre 2020	<b>Par l'aménageur «Les Terres d'Aunis – SEMDAS »</b>  A défaut d'une perspective de rachat identifiée avant le <b>31 août 2020</b> , et matérialisée par un courrier recommandé avec accusé de réception, adressé par l'opérateur à l'EPFNA, présentant un calendrier stable de rachat dans les délais impartis par la convention, alors la cession sera réalisée auprès de la CdA de la Rochelle conformément à l'article 9 de la convention précitée " <i>Le paiement du prix de cession et la clôture de la convention projet</i> ". Cette cession devra respecter les mêmes échéances, charge à la CdA de La Rochelle d'effectuer les démarches nécessaires à cette acquisition dans des délais permettant le respect des échéances conventionnelles.
<b>Tranche 4C</b> Parcelles ZH1383 et ZH1661	31 décembre 2020	<b>Par l'aménageur «Les Terres d'Aunis – SEMDAS »</b>  A défaut d'une perspective de rachat identifiée avant le <b>31 août 2020</b> , et matérialisée par un courrier recommandé avec accusé de réception, adressé par l'opérateur à l'EPFNA, présentant un calendrier stable de rachat dans les délais impartis par la convention, alors la cession sera réalisée auprès de la CdA de la Rochelle conformément à l'article 9 de la convention précitée " <i>Le paiement du prix de cession et la clôture de la convention projet</i> ". Cette cession devra respecter les mêmes échéances, charge à la CdA de La Rochelle d'effectuer les démarches nécessaires à cette acquisition dans des délais permettant le respect des échéances conventionnelles.
<b>Tranche 3a</b> Parcelle ZH1310	31 décembre 2021	<b>Par l'aménageur «Les Terres d'Aunis – SEMDAS »</b>  A défaut d'une perspective de rachat identifiée avant le <b>31 août 2021</b> , et matérialisée par un courrier recommandé avec accusé de réception, adressé par l'opérateur à l'EPFNA, présentant un calendrier stable de rachat dans les délais impartis par la convention, alors la cession sera réalisée auprès de la CdA de la Rochelle conformément à l'article 9 de la convention précitée " <i>Le paiement du prix de cession et la clôture de la convention projet</i> ". Cette cession devra respecter les mêmes échéances, charge à la CdA de La Rochelle d'effectuer les démarches nécessaires à cette acquisition dans des délais permettant le respect des échéances conventionnelles.

**Les autres dispositions de la convention n° CCP 17-11-001 demeurent inchangées.**

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

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

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

**Jean-François FOUNTAINE**

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : Convention projet n°17-11-001



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 63

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 85-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement entre la commune de Migné-Auxances, la CU de Grand-Poitiers (86) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 85-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement entre la commune de Migné-Auxances, la CU de Grand-Poitiers (86) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 01 JUIL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

**Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 85-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement entre la commune de Migné-Auxances, la CU de Grand-Poitiers (86) et**

**Objet** : Création de logement libres et sociaux en densification et en renouvellement

**Contexte** : La commune de Migné-Auxances est adjacente à la ville de Poitiers et bénéficie de son attractivité et de tous les services (transports, écoles .....). Avec une augmentation constante de sa population, la commune a besoin de développer son offre de logements, dans le secteur social ou libre. La convention vise à permettre le renouvellement des logements sur la rue principale d'entrée de ville, tout en densifiant le bâti avec des logements en secteur libres et des logements sociaux.

**Projet** : Dans le cadre de la convention opérationnelle et plus particulièrement du projet n°2, l'EPFNA a acquis 3 parcelles. Actuellement des négociations sont actuellement en cours pour un 4ème foncier inclu dans sur la carte du périmètre de réalisation mais non explicité dans la convention. De même, et après discussion avec la collectivité et un bailleur social, il ressort que le projet n° 2 et n° 5 doivent être étudiés ensemble car faisant partie d'un même projet d'ensemble, et ce, alors que l'EPFNA est en phase de négociation d'un foncier du projet n° 5. Afin de pouvoir finaliser l'ensemble des acquisitions, et en suivant la cession, il est nécessaire de prolonger d'au moins un an la convention.

**Durée** : 5 ans + 1 an

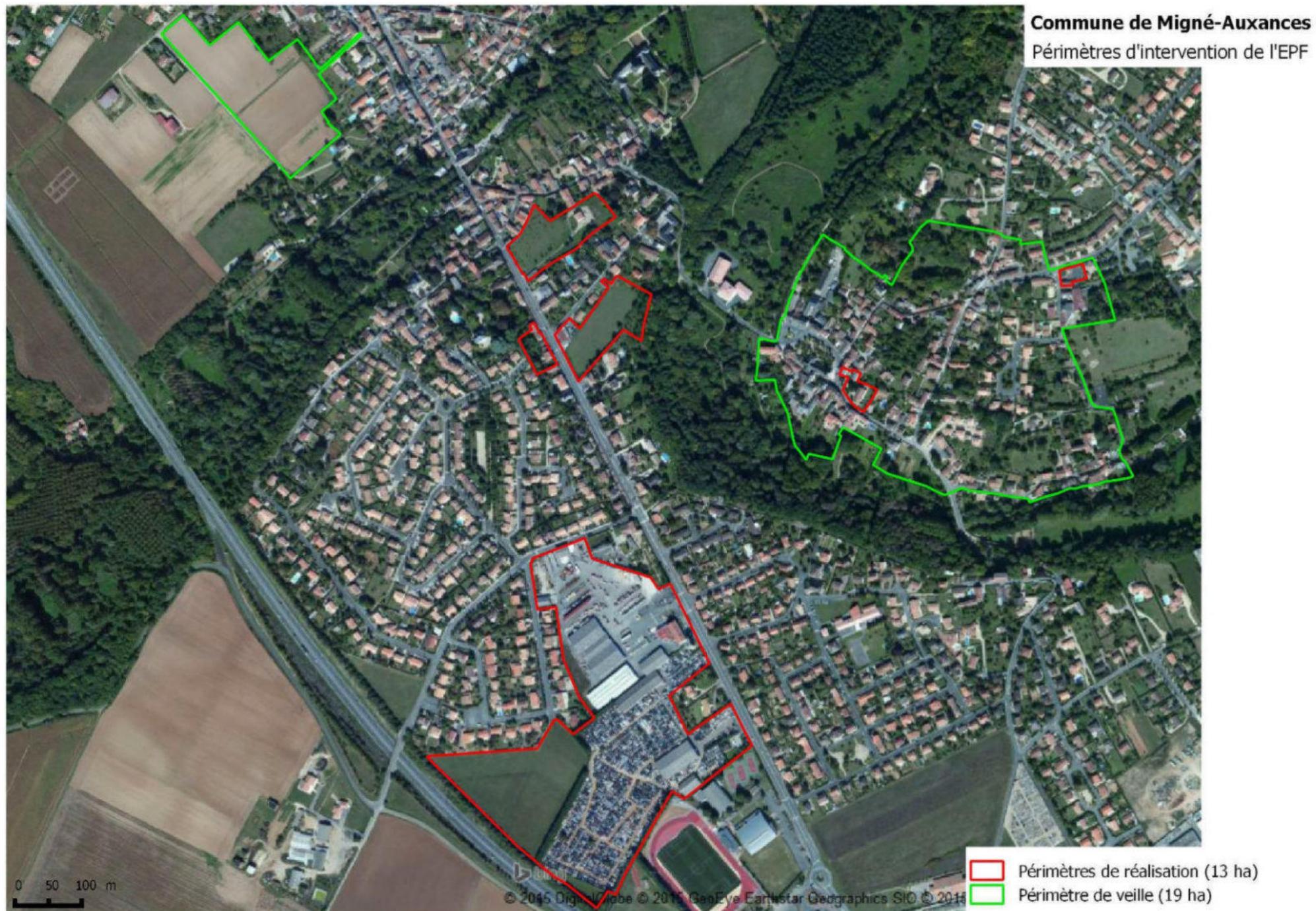
**Montant** : 2 000 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de veille sur le centre ville et le site "Sur Celle", et il y a ensuite 6 projets avec un périmètre de réalisation. Le périmètre du projet 2 et 5, objet de l'avenant, se situe en entrée de ville et comprend des logements, un garage et des dents creuses.

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



GRAND POITIERS  
Communauté urbaine



### AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 86-15-015 D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT

ENTRE  
LA COMMUNE DE MIGNE-AUXANCES  
LA COMMUNAUTE URBAINE DE GRAND POITIERS  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE AQUITAINE

#### ENTRE

**La Commune de Migné-Auxances**, dont le siège est situé – 1, rue du 8 mai 1945 - 86440 MIGNE-AUXANCES - représentée par son maire, Madame Florence JARDIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

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

**La Communauté Urbaine de Grand Poitiers**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par **Monsieur Bernard CORNU**, Délégué du Président, dûment habilité par arrêté du 23/01/2017 et par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » ;

**D'une part,**

#### ET

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex et représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau du 20 février 2020 n°B-2020-53, ci-après dénommé « EPFNA » ;

**D'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la Collectivité ont signé le 11 août 2015 une convention opérationnelle n° CCP 86-15-015.

Il s'agit de permettre à la Collectivité, de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Des négociations ont déjà été engagées avec les propriétaires sur les sites à enjeux et prioritaires identifiés par la commune. Une étude de pré faisabilité a été réalisée sur le périmètre de réalisation sis rue de Poitiers (projets n°2 et n°5 du 2.3 dans la convention opérationnelle initiale).

Dans la convention initiale signée en 2015, il a, semble-t-il, été omis de mentionner une parcelle dans le projet n°2 alors qu'elle fait en réalité partie intégrante du projet communal et est intégrée dans le périmètre de réalisation, et de l'étude de faisabilité. Cette étude, menée par le bureau d'études KWBG, porte également sur le projet n°5 de l'autre côté de la rue de Poitiers.

Il s'agit donc de confirmer l'intégration d'une parcelle au projet n°2 identifié dans la convention initiale, ainsi que de réfléchir à une logique d'ensemble pour la rue de Poitiers, et donc de fusionner les projets n°2 et n°5 définis initialement dans la convention opérationnelle signée en 2015.

De plus dans le cadre du projet n°2 de la convention initiale, l'EPF a acquis des fonciers, soit les parcelles cadastrées AA n° 143, 144 et 145. Différentes négociations sont actuellement en cours pour la cession des fonciers acquis et à acquérir avec un bailleur social.

Au terme de l'article 4.1, « *La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition* » soit le 9 décembre 2020.

Afin de pouvoir finaliser les projets à venir, il a été convenu de préciser le périmètre de réalisation du projet n°2 et de prolonger la convention.

En ce sens, le présent avenant vise ainsi la modification des dispositions relatives au périmètre et à la durée de la convention.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DE PERIMETRE**

Il est rajouté à l'article 2 de la convention initiale les parties suivantes :

#### **2.3 Périmètre de réalisation (sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée)**

Ce périmètre correspond aux 5 sites identifiés dans la carte en annexe

Les périmètres suivants sont modifiés

- Projet n°2 : « Rue de Poitiers »

Site : Cadastré AA 36-143-144-145-210-211 d'une surface de 2123 m<sup>2</sup>, et AB 6-10-11-254 d'une surface de 13269 m<sup>2</sup>. Surface totale du site : 15392 m<sup>2</sup>

Le périmètre est agrandi, afin d'intégrer la parcelle AA n°36 à celui-ci, nécessaire pour le projet souhaité par la commune. Cette parcelle abrite une maison ancienne en pierres d'une superficie de 395m<sup>2</sup>, et pourrait faire l'objet d'une réhabilitation dans le cadre du projet de production de logements identifié par les élus.

Le projet n°5 (« La Picoterie »), également situé rue de Poitiers, est intégré au sein du projet n°2. En effet, d'une surface de 13269 m<sup>2</sup>, il est également voué à produire du logement (notamment social).

Les deux projets font d'ailleurs l'objet d'une étude de faisabilité, commandée par l'EPF. Les deux sites sont identifiés par le Bureau d'études comme « Est » et « Ouest », mais font partie de la même étude.

- Projet n°5 « La Picoterie »

Ce projet est intégré au sein du projet n° 2.

Les autres projets identifiés en rouge dans la carte annexée au présent avenant restent inchangés.

## **ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE**

*Il est nécessaire de prolonger la convention d'un an. En conséquence, l'article 4.1 – La durée de la convention opérationnelle est ainsi réécrit :*

La convention est échue au 31 décembre 2021. L'ensemble des cessions des fonciers appartenant à l'EPF devra avoir lieu avant cette date.

Fait à ..... , le ..... en 9 exemplaires originaux

La Commune de  
Migné-Auxances  
représentée par son Maire,

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

**Florence JARDIN**

**Sylvain BRILLET**

La Communauté urbaine de  
Grand Poitiers  
représentée par le Délégué du Président,

**Bernard CORNU**

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

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°CCA 86-15-015

Annexe n°2 : Plan des périmètres

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 86-15-015  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE  
LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DENSIFICATION ET EN  
RENOUVELLEMENT**

ENTRE

**LA COMMUNE DE MIGNE-AUXANCES**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND POITIERS**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

**La Commune de Migné-Auxances**, dont le siège est situé – 1, rue du 8 mai 1945 - 86440 MIGNE-AUXANCES - représentée par son maire, Madame Florence JARDIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2015,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

**La Communauté d'Agglomération Grand Poitiers**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par Monsieur Alain CLAEYS, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ..... **26 JUIN 2015** .....

Ci-après dénommée « **Communauté d'Agglomération** » ;

et

**L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA 2015-27 en date du 17 mars 2015,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF – CCP n° 86-15-015  
Mars 2015

FS AC

1  
PB

## PRÉAMBULE

La Commune de Migné-Auxances fait partie de Grand Poitiers qui a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce territoire dans le cadre d'un développement durable ambitieux et avec l'objectif d'une optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, notamment de l'habitat social et la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

### La Commune de Migné-Auxances

La commune de Migné-Auxances compte 6008 habitants en 2011 (source INSEE). La population stagne. On compte 2953 actifs et 6.6 % de la population active est au chômage. La commune compte 2451 logements dont 307 logements locatifs sociaux au 1.01.2014, soit un taux de 12.52 %.

### Le Projet de la Commune :

La commune de Migné-Auxances, soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, souhaite développer son offre de logements et profiter d'emprises bâties en dent creuse ou délaissées pour produire des logements adaptés aux besoins et dans un cadre de vie appréciable.

Elle a pour cela identifié plusieurs fonciers de taille et d'emplacement divers permettant la réalisation de telles opérations, en cohérence avec la capacité d'écoulement du marché.

Ont été identifiés :

Trois sites en dent creuse dans le centre-bourg. Ces sites se caractérisent par une proximité des commerces et des services, une taille modeste et une mutabilité moyenne. Sur ces sites, la collectivité envisage des opérations de promotion privée, d'aménagement privé ou portées par un bailleur social.

Deux sites en grande dent creuse à proximité immédiate du centre-bourg. Ces sites, classés AU depuis plus de 15 ans et entourés par l'urbanisation pavillonnaire, seraient l'objet d'une opération de logements denses.

Un site en retraitement de foncier d'activité. Ce site, aujourd'hui exploité, serait libérable par transfert des activités concernées sur la zone d'activité République IV en cours de développement. Il se prolonge par des terrains agricoles qui par exception pourront être acquis par l'EPF, au regard du traitement de foncier occupé dans le cadre de l'opération et de la densité proposée.

Un site en extension limitée. Par exception, l'EPF engagera une démarche d'acquisition sur ce site au regard de la difficulté de mobiliser les autres fonciers, si un avancement significatif n'a pas été réalisé sur les autres sites. Des études ayant déjà été engagées, ce site aurait vocation à être cédé entièrement ou par tranches à un aménageur ou un bailleur social et à permettre la sortie d'opérations en attendant la mobilisation des sites en densification. Par exception, la durée de portage est limitée à 3 ans.

Au vu du nombre de sites en renouvellement urbain identifiés, la réalisation d'un gisement foncier n'est pas considéré comme un prérequis à l'acquisition sur terrains agricoles. Dans la mesure des possibilités opérationnelles, ce type d'études sera néanmoins réalisé dès que possible.

Aucun opérateur ne s'est pour l'instant positionné sur ces terrains.

## L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION**

#### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET**

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'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 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE (en cas de convention cadre)**

La communauté d'Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°CC 86-14-004 signée le 26/9/2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27/06/2014 et du conseil d'administration du 10/06/2014.

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

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- au développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;
- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers ;
- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuum urbain » ;
- à la mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l'agglomération et l'aménagement d'espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées ;
- à l'alimentation de l'observation du foncier.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et la Communauté d'Agglomération pourront s'engager dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Sans objet

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte en annexe.

Les sites sont les suivants :

- Centre-ville : en complément des périmètres de réalisation
- Site : « Sur Celle »

Site : parcelles AP 66-67-68-69-70 et 198, d'une contenance de 2,9 ha, classés en zone AUm2 au PLU

Projet : 30 logements/ha et 30% de logements sociaux

Sur ce site, la durée de portage est limitée à 3 ans à compter de l'acquisition des premiers terrains.

L'EPF n'interviendra en acquisition foncière qu'à compter de l'expiration d'un délai de 6 mois à partir de la signature de la présente convention, si un avancement significatif n'a pas été réalisé sur au moins un des projets en périmètre de réalisation – sites 4 à 6. La réalisation d'une étude de gisements fonciers n'est pas considéré comme un préalable, sauf s'il est faisable au niveau opérationnel de le réaliser avant.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

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

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

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

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le périmètre identifié dans la présente correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : « Presbytère »**

Site : Cadastré AY71, 72 et 75 surface de 1753 m<sup>2</sup>

Projet : logements sociaux à l'étage et en arrière de la rue au nombre de 4 ou 5 et cession de la surface commerciale en pied à un commerçant, ou gestion en locatif

- **Projet 2**

Site : Cadastré AA 143-144-145-210-211 d'une surface de 1728 m<sup>2</sup>

Projet : 3 logements sociaux sur deux parcelles constructibles et réhabilitation ou démolition d'un ou plusieurs logements anciens en front de rue.

Les perspectives d'acquisition sur les parcelles limitrophes en front de rue pourront entraîner un changement de programmation qui fera l'objet d'un accord commun, par voie d'avenant si nécessaire.

- **Projet 3 : Comberie :**

Site : AY 131, 132, 133, 134, 135 et 136 de 860 m<sup>2</sup>, à proximité de bâtiments propriété de la commune (hangars à déconstruire), un logement et d'un ensemble de logements propriété d'Habitat 86

Projet : si l'équilibre économique le permet, extension de l'opération d'Habitat 86

• **Projet 4 « Quéreux »**

Site : Cadastre AV 248, en zone AU au PLU

Projet : Projet de logements avec 35 logements/ha dont 30% de logements sociaux

Principe : cession à un promoteur, bailleur social ou aménageur

• **Projet 5 « La Picoterie »**

Site : Cadastre AB 10, 11 et pour partie AB 254 et 6, en zone AU au PLU

Projet : 40 logements/ha dont 30% de logements sociaux

Principe : cession à un promoteur ou aménageur

• **Projet 6 « L'Erable »**

Site : Cadastre AD 104, 102, 12, 17, 16, 18, 19, constitué d'emprises bâties, et parcelles cadastrées AD 84,85,86,87,88,89,90, 91,92,93,94,95,96,97,98, 99 en zone U et AU au PLU, pour partie aménagées et pour partie à usage agricole, en tout 99130 m<sup>2</sup>, occupés par l'entreprise Point P qui pourrait déménager et par une casse automobile « Carreco-Bonnin ».

Projet : Projet de logements avec au moins 30 logements/ha et 30% de logements sociaux

Ce projet est engagé dans la mesure où l'acquisition de l'ensemble des biens est probable. La Communauté d'Agglomération de Grand Poitiers, signataire de la présente convention au titre de la convention cadre, indique expressément que la mention d'une partie du site au périmètre de réalisation de la convention projet « République 4 » signée en 2010 sur le futur parc « Aliénor d'Aquitaine » n'entre pas en contradiction avec la présente convention à vocation d'habitat.

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

Il pourra être nécessaire de réaliser une étude pré-opérationnelle avant acquisition pour déterminer les conditions de faisabilité de l'opération.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES 2 000 000 € HT.

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

### **ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

#### **4.1 - Durée de la convention**

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

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

#### **4.2 - Evolution de la convention**

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

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

#### **4.3 – Pilotage**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4 - Bilan de l'intervention**

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

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

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

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

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

#### **4.5 - Transmission d'informations**

La Collectivité et la Communauté d'Agglomération transmettront l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et la Communauté d'Agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

### **CHAPITRE 2. — Les études**

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

#### **ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

### **CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE**

#### **ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

### **10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

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

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

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

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

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

#### ***10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition***

##### **Gestion des locations et occupations**

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

##### **Cessation des locations et occupations**

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

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

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

### **10.1.b Mises en locations**

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

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

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

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

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

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

### **10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

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

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

### **10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

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

FJ Ae

PB

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

#### ***10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver***

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

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

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

#### **10.2. – Assurance**

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

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

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

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

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

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

AC

FJ

lb

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

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

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

#### **ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

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

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

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

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

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

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

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

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

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

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

## **ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **12.1 - Conditions juridiques de la revente**

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

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

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

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

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

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

### **12.2 - Détermination du prix de cession**

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

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

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

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

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

AC

FJ

B

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ....
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

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

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

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

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

### **12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
  - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
  - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

## **CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

### **ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

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

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

AC

FJ

CB

**ARTICLE 15. — CONTENTIEUX**

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

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

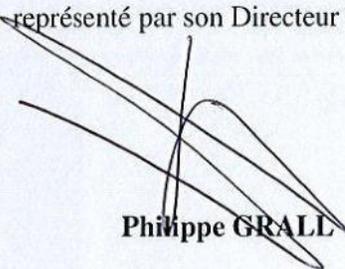
Fait à Poitiers....., le 11/8/2015..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Migné-Auxances  
représentée par son Maire,

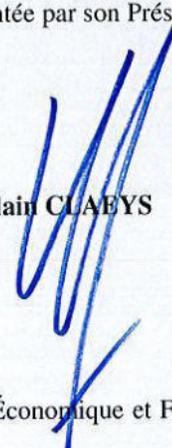


  
**Florence JARDIN**

L'Établissement Public Foncier  
de Poitou-Charentes  
représenté par son Directeur Général,

  
**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération  
De Grand Poitiers,  
représentée par son Président,

  
**Alain CLAEYS**

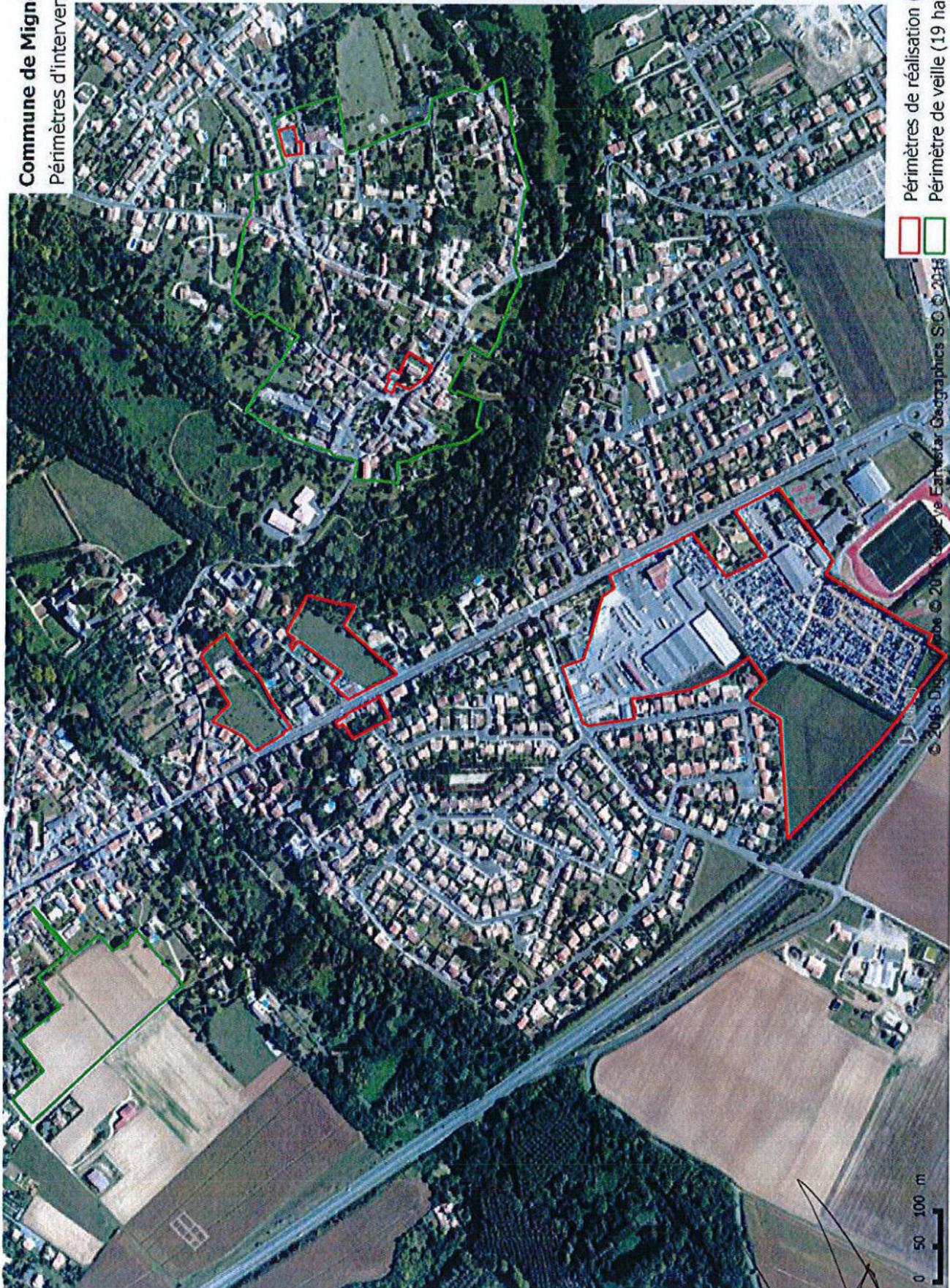


Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2015/46 en date du 17 mars 2015.

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

**Commune de Migné-Auxances**  
Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètres de réalisation (13 ha)
-  Périmètre de veille (19 ha)

**Philippe GRALL**  
Directeur général



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 64

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de coeur de bourg entre la commune de Lussac-Les-Châteaux, la CdC de Vienne et Gartempe (86) et l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de coeur de bourg entre la commune de Lussac-Les-Châteaux, la CdC de Vienne et Gartempe (86) 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, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020

Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 01 JUIL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de coeur de bourg entre la commune de Lussac-Les-Châteaux, la CdC de Vienne et Gartempe (86) et l'EPFNA**

**Objet** : Reprise de bâtiments industriels en coeur de bourg, suite au départ de l'entreprise occupante, pour réaménagement avec création de logements et d'activité économique après démolition / désamiantage et dépollution.

**Contexte** : La commune de Lussac-Les-Châteaux se situe à 36 km au sud-est de Poitiers sur un axe routier important, reliant Poitiers à Limoges (RN 147). La population travaille sur le territoire communal, les bassins d'emploi de Montmorillon et de Poitiers (C.H.U.), ainsi qu'à la centrale nucléaire de Civaux. Lussac-Les-Châteaux dispose d'écoles maternelles, primaires et d'un collège. Le tissu commercial est dynamique avec la présence de commerces divers et d'un marché hebdomadaire. De très nombreuses associations participent à l'animation de la Commune. L'enjeu de la Commune est de maintenir un dynamisme et une attractivité avec d'une part, le développement de l'offre de services et la création de nouveaux espaces publics, et d'autre part, répondre aux besoins en logements dont la demande reste forte et ce, après le départ d'une entreprise emblématique de la ville (entreprise DUVIVIER).

**Projet** : La municipalité souhaite maintenir les commerces installés sur la Commune, et en particulier son supermarché, qui se trouve en centre bourg, et développer son offre de logements. Pour ce faire et dans le cadre du PLUI, qui doit être approuvé d'ici fin 2020, une OAP a été créée pour la densification du logement, avec du collectif et de l'habitat individuel, tout en sauvegardant les commerces et en développant l'activité économique. La Commune agit actuellement directement sur différents fonciers, et souhaite l'appui et l'expertise de l'EPFNA dans le cadre de l'OAP n° 2, que ce soit pour l'acquisition, ou que ce soit pour la déconstruction, dépollution.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

**Périmètre** : Périmètre de veille comprenant le centre-bourg et un périmètre de réalisation correspondant au site de l'usine DUVIVIER soit une douzaine de bâtiments répartis sur une surface d'environ 21.838 m<sup>2</sup>.

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

Projet 1



 Périmètre de réalisation (2,19 ha)

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



### CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DE CŒUR DE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LUSSAC-LES-CHÂTEAUX (86)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VIENNE ET GARTEMPE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

**Entre**

La **Commune de Lussac-les-Châteaux** dont le siège est situé 9 route de Montmorillon, 86320 Lussac-les-Châteaux, représentée par son **Maire Annie LAGRANGE**, dûment habilitée par délibération du conseil municipal en date du .....

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

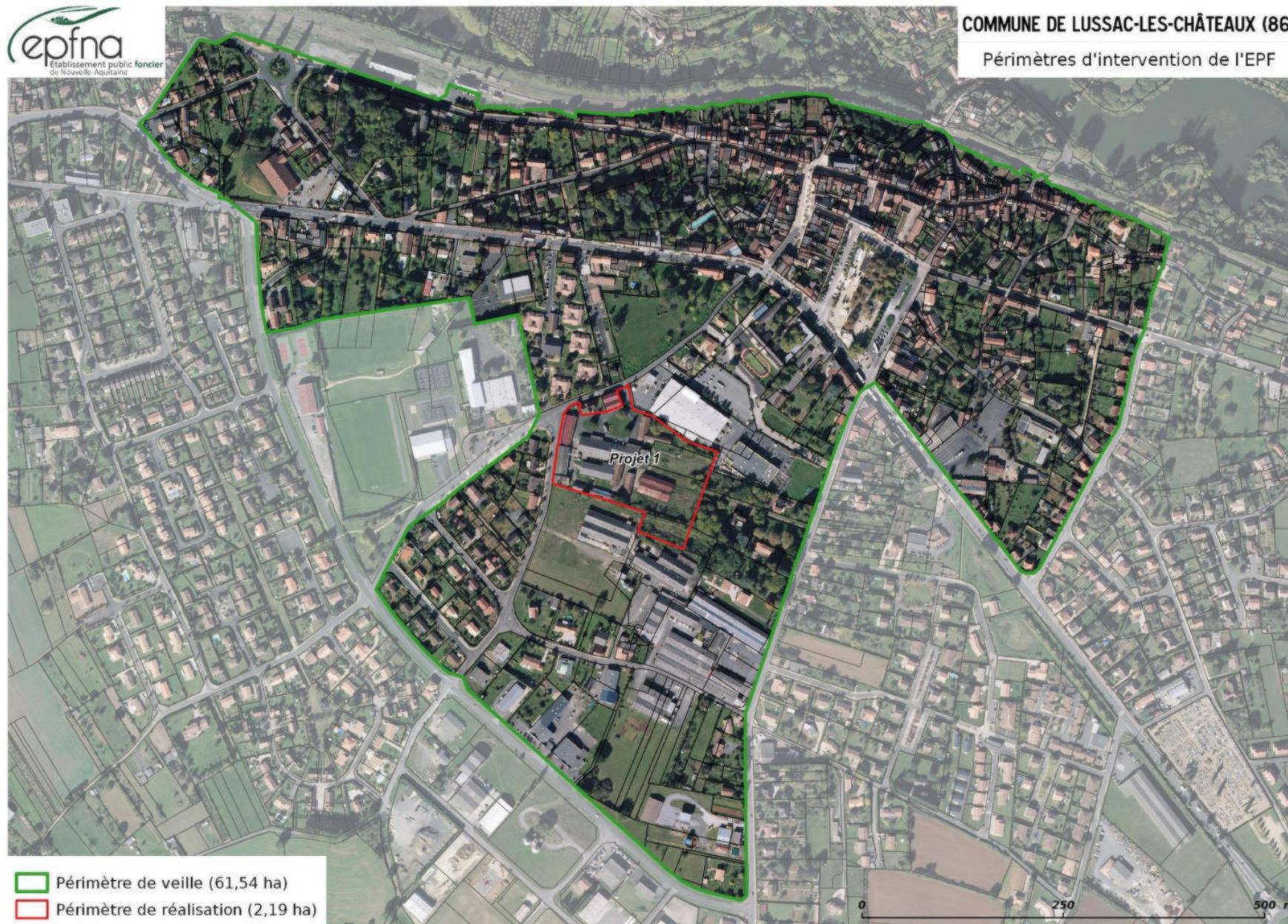
**D'une part,**

La **Communauté de Communes Vienne et Gartempe** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Daniel Cormier, 86500 MONTMORILLON – représentée par son Vice-président, **Ernest COLIN**, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du .....

**et**

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du ..... en date du .....

**D'autre part,**



# COMMUNE DE LUSSAC-LES-CHÂTEAUX (86)

## Périmètres d'intervention de l'EPF

### Projet 1



Périmètre de réalisation (2,19 ha)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Lussac-Les-Châteaux

La Commune de Lussac-Les-Châteaux se situe à 36 kms au sud-est de Poitiers sur un axe routier important, reliant Poitiers à Limoges (RN 147).

Elle est également desservie par le T.E.R. reliant ces deux chefs-lieux de département.

Elle est traversée par la rivière La Vienne et se trouve non loin du Parc Naturel Régional de la Brenne. Lussac-Les-Châteaux est riche d'un patrimoine préhistorique avec la présence de nombreuses grottes dont l'une est classée aux Monuments Historiques (Grotte de la Marche) et dans lesquelles de nombreux outils, remontant jusqu'à 15.000 ans, ont été retrouvés.

La Commune présente un paysage de plaines vallonnées plus ou moins boisées, de vallées et de bocage avec la présence de nombreuses haies qui structurent le paysage.

Onze sites du territoire communal sont classés en ZNIEFF et couvrent 17 % du territoire. Huit exploitations agricoles aux activités diverses sont encore présentes sur la commune.

La Commune compte à ce jour 2 363 habitants, comprenant une quarantaine de « gens du voyage » vivant à demeure sur le territoire.

La population travaille sur le territoire communal, les bassins d'emploi de Montmorillon et de Poitiers (C.H.U.), ainsi qu'à la centrale nucléaire de Civaux.

Lussac-Les-Châteaux dispose d'écoles maternelles, primaires et d'un collège. Le tissu commercial est dynamique avec la présence de commerces divers et d'un marché hebdomadaire. De très nombreuses associations participent à l'animation de la Commune.

Chef-lieu de canton et siège de la Communauté de communes du Lussacois jusqu'au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, elle appartient désormais à la Communauté de Communes de Vienne et Gartempe qui regroupe 55 communes (soit 30% de la superficie du département).

L'enjeu de la Commune est donc de maintenir ce dynamisme et cette attractivité avec d'une part, le développement de l'offre de services et la création de nouveaux espaces publics, et d'autre part, répondre aux besoins en logement dont la demande reste forte.

## La Communauté de Communes de Vienne et Gartempe

La Communauté de Communes de Vienne et Gartempe compte aujourd'hui 55 communes pour une population d'environ 41 000 habitants. Elle a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 suite à la fusion de l'ex-Communauté de communes du Lussacois (10 communes), de l'ex-Communauté de communes du Montmorillonnais (37 communes) ainsi que 6 communes de l'ex-Communauté de communes du Pays Chauvinois et 2 communes de l'ex-Communauté de communes des Vals de Gartempe et Creuse.

Le territoire, de près de 1 970 km<sup>2</sup>, se caractérise par une densité moyenne de 20,8 habitants par km<sup>2</sup>. La ville centre est Montmorillon avec 6 200 habitants en 2013.

Le parc de logements, essentiellement composé de résidences principales, a également connu une croissance soutenue, + 1.4%/an, sur la période 2008/2013. Ses principales caractéristiques sont la prépondérance des maisons (76.6%) et le statut majoritaire de « propriétaire occupant » (88.3%).

Afin de traduire son projet communautaire, la Communauté de Communes s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un nouveau document de planification (PLUi) à l'échelle de la nouvelle intercommunalité. Le projet de territoire validé sera le socle et la référence des principales politiques communautaires. A noter que ce territoire est couvert par un SCoT à l'échelle du Sud Vienne.

L'implantation de l'institut gastronomique Joël Robuchon pourrait générer une attractivité certaine à la Commune de Montmorillon, ainsi qu'aux communes limitrophes et générer des besoins conséquents tant en logements qu'en commerces et en services. A ce titre, il convient dès à présent d'anticiper l'implantation de cet institut par la constitution de réserves foncières qui permettront notamment la réalisation d'opérations de logements afin d'accueillir les étudiants et professionnels, gravitant autour de cet institut gastronomique.

Cette dynamique s'inscrira également dans le cadre de la politique de revitalisation du cœur de ville initiée par la commune associée à la communauté de communes, dans le cadre de la démarche AMI dont elle a été lauréate en 2015 et des centres bourgs. Cette démarche de revitalisation se traduit par des opérations en renouvellement urbain et en réhabilitation en cœur de ville afin de conforter notamment l'offre en équipements et commerces existante.

Sur ce territoire, la redynamisation des centres-bourgs, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements à des tarifs abordables, le soutien à l'économie (entreprises, commerces, etc.) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles sont des enjeux majeurs pour le Sud Vienne et ses communes membres.

## **Le projet de la Commune :**

La Commune de Lussac-Les-Châteaux souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour maintenir le dynamisme de son centre-bourg.

Consciente de son attractivité territoriale, la municipalité souhaite maintenir les commerces installés sur la Commune, et en particulier son supermarché, qui se trouve en centre bourg, et développer son offre de logement, et ainsi répondre à la demande croissante de logements sur la Commune.

Pour ce faire et dans le cadre du PLUI, qui doit être approuvé d'ici fin 2020, une OAP a été créée pour la densification du logement, avec du collectif et de l'habitat individuel, tout en sauvegardant les commerces et en développant l'activité économique.

La Commune agit actuellement directement sur différents fonciers, et souhaite l'appui et l'expertise de l'EPFNA dans le cadre de l'OAP n°2, que ce soit pour l'acquisition, ou que ce soit pour la déconstruction, dépollution.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

## **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La Communauté de Communes de Vienne et Gartempe rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 86-20-028 signée le ....., conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 février 2020 et du conseil d'administration du 20 février 2020.

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.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- au développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;
- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers ;
- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuum urbain » ;
- à la mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l'agglomération et l'aménagement d'espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées ;
- à l'alimentation de l'observation du foncier.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

### **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.

Un périmètre de veille comprenant le centre-bourg de la commune est défini dans la présente convention. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet de ces biens.

Le droit de préemption pourra être délégué au cas par cas à l'EPF selon les stratégies foncières.

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

#### **Projet 1: parcelles cadastrées AC 539, 512, 161, 386 et AE 211**

Le périmètre de réalisation concerne les usines DUVIVIER et se compose d'une douzaine de bâtiments fermés et ouverts, dont un poste transformateur, et avec sur certains bâtiments une très forte suspicion de présence d'amiante, outre des surfaces de terrains nus. Le parcellaire représente une surface totale d'environ 21.838 m<sup>2</sup>.

L'entreprise DUVIVIER souhaite fermer, et céder, le site afin de pouvoir concentrer son activité sur la commune d'Usson, avec la construction d'une nouvelle usine. Afin de pouvoir concrétiser son projet, l'entreprise est tenue par des délais courts, concernant l'avenir du site de Lussac-Les-Châteaux, et aurait besoin d'un délai entre la cession, avec le déménagement et la nouvelle installation sur la commune d'Usson.

L'EPFNA devra tenir compte de ces contraintes, de délais et d'installation, et faire tout son possible pour les respecter.

Sur ce périmètre la commune souhaiterait démolir les différents bâtiments dont certains contiennent de l'amiante, dépolluer le site, s'il s'avérait pollué après analyse, et ce, afin d'y créer de l'habitat collectif et individuel, tout au sauvegardant, voir en créant une activité économique sur le secteur.

Le tout conformément à l'OAP n°2, inscrite au PLUI en cours d'approbation.



La Commune prévoit la réalisation d'études, dont le but sera de déterminer quelle implantation et quelle construction il serait pertinent de développer dans cet espace. Le cabinet d'études retenu devra déterminer un programme fonctionnel pour cet espace et proposer un chiffrage prévisionnel, le tout en conformité avec les documents d'urbanisme et l'OAP n°2.

En effet, dans l'OAP n°2, la Commune prévoit au nord-ouest la mise en valeur d'un parc, qui sera ouvert au public et visible depuis la voirie, avec la construction de logements seniors dans la continuité du CCAS - résidence autonomie « La Noiseraie ». Les différents sites devront être reliés par de nouvelles voies, dont des voies dites « douces ».

La Commune prévoit également la démolition des anciens bâtiments et éventuellement la dépollution du site, en cas de constatation de pollution, et si nécessaire. Pour se faire des études seront diligentées auprès d'un bureau d'études spécialisé.

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 d'UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, 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 pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Lussac-Les-Châteaux  
représentée par son Maire,

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

**Annie LAGRANGE**

**Sylvain BRILLET**

La Communauté de Communes de  
Vienne et Gartempe  
représentée par son Vice-résident

## Ernest COLIN

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° ..... entre la Communauté de Communes de Vienne et  
Gartempe et l'EPF



B/GG/JP – 17/06/2020 – point IV-7

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mercredi 17 juin 2020

Délibération n° B-2020- 65

**Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des Ilots de la gare d'Angoulême entre la ville d'Angoulême, 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° 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des Ilots de la gare d'Angoulême entre la ville d'Angoulême, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 500 000 € (inchangé) pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 22 juin 2020  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 30 juin 2020  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2020

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2020

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du mercredi 17 juin 2020

**Rapport du directeur général**

**Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 16-16-060 relative aux projets d'aménagement des Ilots de la gare d'Angoulême entre la ville d'Angoulême, la CdA de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA**

**Objet** : Reconquête d'anciennes friches en vue de développer un quartier d'affaires comprenant des bureaux, des commerces, un hôtel ainsi que des logements.

**Contexte** : Préfecture du département de la Charente, Angoulême compte 41 740 habitants en 2017. La Ville a accueilli la Ligne à Grande Vitesse en juillet 2017, et a souhaité engager un vaste projet de requalification du quartier de la Gare, autour de la création d'une médiathèque d'agglomération ainsi que d'une passerelle piétonne traversant les voies ferrées.

**Projet** : Avenant de prolongation de la convention jusqu'à fin 2022, en vue de permettre la clôture de l'intervention et la réalisation des dernières cessions de la convention, 5 fonciers restant à céder. Définition des modalités de paiement par les collectivités des déficits résiduels restant à leur charge dans le cadre de la convention.

**Durée** : 4 ans + 2 ans

**Montant** : 8 500 000 € (inchangé)

**Garantie de rachat** : CA Grand-Angoulême + Ville

**Périmètre** : Périmètre d'intervention inchangé intégrant plusieurs ilots opérationnels dans le quartier de l'Houmeau, à proximité de la Gare d'Angoulême.

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'Angoulême GARE - Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 16-16-060  
RELATIVE AUX PROJETS D'AMENAGEMENT DES ILOTS DE LA GARE D'ANGOULÊME**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULÊME**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME**

**ET**

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

entre

**La communauté d'agglomération du Grand-Angoulême**, dont le siège est situé 25 Boulevard Besson-Bey -16023 ANGOULÊME Cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jean-François DAURÉ**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du .....  
ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ou « **la collectivité** » ;

**La ville d'Angoulême**, dont le siège est situé 1 place de l'Hôtel de Ville - CS 42216 – 160000 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du .....  
ci-après dénommée « **la Ville** »;

**d'une part,**

**ET**

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

**d'autre part,**

1

## PRÉAMBULE

Dans la perspective d'accueillir la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Sud-Europe Atlantique en 2017, Grand-Angoulême a engagé depuis 2010 la requalification du quartier de l'Houmeau, plus communément appelé quartier de la Gare, pour un montant de 60 millions d'euros d'investissements publics.

Afin d'accompagner sur le plan foncier ce projet de requalification, la convention opérationnelle n°16-16-060 relative aux projets d'aménagement des îlots de la Gare d'Angoulême a été conclue le 3 février 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême, la Ville d'Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cette convention fait suite à une première convention opérationnelle datant de mars 2010.

Le projet de requalification du quartier repose sur la reconquête de plusieurs friches, principalement orientée vers les activités économiques. L'enjeu y est de développer un quartier d'affaires en lien avec l'arrivée de la LGV, afin de dynamiser l'activité économique sur la Ville d'Angoulême, grâce notamment à la création de bureaux, de commerces, d'un hôtel ainsi que de logements.

En parallèle, la réalisation par Grand-Angoulême d'une médiathèque d'agglomération, inaugurée en 2016, ainsi que d'une passerelle reliant directement le quartier à la gare, a permis le lancement d'une dynamique de développement sur ce quartier en mutation et a favorisé son désenclavement.

Dans le cadre de la convention, l'EPF s'est porté acquéreur de différents fonciers sur un total de 11 sites d'opérations, dont les îlots Didelon et Renaudin. L'EPF a procédé à la démolition des ensembles bâtis dégradés de ces deux îlots en vue de fournir des fonciers prêts à l'emploi et permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

Supprimé: ¶

Une consultation d'opérateurs a été lancée en 2015 afin de retenir des opérateurs sur ces deux sites, sur la base d'un cahier des charges défini par les collectivités.

Sur l'îlot Didelon, le projet de construction en 4 tranches successives comprend un ensemble de logements, bureaux et commerces.

Les deux premières tranches du programme, avec la construction de 65 logements, ont été livrées début 2020. La tranche 3 du programme, constituée d'une résidence personnes âgées de 128 appartements, est actuellement en construction après une cession du foncier en janvier 2020. La tranche 4, intégrant un ensemble de logements, de bureaux et de commerces, ainsi qu'une placette devant être rétrocédée à la collectivité, sera cédée au courant de l'été 2020, pour une livraison fin 2021.

Sur l'îlot Renaudin, le projet immobilier prévoit la réalisation d'un immeuble intégrant des bureaux, des commerces, un parking ainsi qu'un hôtel. Après la réalisation d'importants travaux de fouilles archéologiques entre avril et novembre 2018, ayant permis la découverte de vestiges exceptionnels datant de la fin de l'époque paléolithique (-12000 ans), la cession du foncier à l'opérateur devrait intervenir au printemps 2021.

Deux autres fonciers bâtis ont fait l'objet d'une cession dans le cadre de la convention : le site de la rue Charcot, pour la réalisation de bureaux et la réhabilitation d'un logement, ainsi que le site des Chais Napoléon pour un projet de logements.

Deux derniers fonciers font l'objet de projet en cours de préparation et doivent conduire à leur cession à un opérateur : les sites de l'impasse Albert et de la rue Leclerc-Chauvin, pour des projets de logements en réhabilitation.

Dans le cadre de la convention, l'EPF porte en mai 2020 un stock de 5 357 541 € HT. Des accords ont été trouvés avec des acquéreurs en vue de la cession de plusieurs fonciers portés par l'EPF, et validés par la Collectivité, des négociations étant notamment en cours pour l'îlot Renaudin.

Supprimé: ¶

De plus, par un arrêté du 8 juillet 2019, le Ministère de la Culture a attribué une subvention d'un montant de 670 281,70 € HT à l'EPF pour le financement de l'opération de fouilles archéologiques préventives liées à la requalification de l'îlot Renaudin.

Sur la base des montants prévisionnels des recettes à venir, le stock final estimé de la convention s'élève à **3 307 086,93 € HT**. Pour mémoire, à ce montant seront notamment ajoutées les taxes foncières sur les fonciers encore portés par l'EPF jusqu'à leur cession définitive.

Selon les termes de la convention opérationnelle, il est prévu que la Ville d'Angoulême prenne à sa charge 15% du déficit global de la convention, pour un montant plafonné à 400 000 € HT. Selon les conditions prévues dans la présente convention, cette somme est calculée en fonction du déficit global de la convention, et non du reste à charge final après déduction des minorations de l'EPF.

Le conseil d'administration de l'EPF a voté l'attribution de minorations travaux pour un total de 2 000 000 € HT (délibérations n°CA-2015-100 du 15 décembre 2015, n°CA-2016-56 du 27 septembre 2016 et n°CA-2017-48 du 26 septembre 2017 et n°CA-2018-35 du 7 mars 2018, en annexe 4).

Grand-Angoulême, en tant que titulaire de la convention, assurera le reste-à-charge dû, d'un montant prévisionnel de **907 086,93 € HT**. A cela s'ajoute le rachat des fonciers encore portés par l'EPF et qui n'ont pas encore été cédés ou ne sont pas sous promesse de vente auprès d'opérateurs.

Au regard de l'importance des montants à mettre en œuvre par les deux collectivités, le présent avenant vise à définir les modalités de paiement par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême des déficits résiduels restant à leur charge dans le cadre de la convention.

Par ailleurs, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2020 ne permet pas de réaliser l'ensemble des cessions envisagées exposées supra. En conséquence, le présent avenant vise à en prolonger la durée, ainsi que de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF, et notamment les conditions de tarification et de cession en vigueur.

Stock final (SNTM par opération)	1 264 702,00
	679 131,00
	459 135,00
	175 143,00
	144 130,00
	48 646,00
	26 827,00
	3 307 086,33

Subvention FNAP	679 131,00
-----------------	------------

Cessions à venir	226 173,61
	175 000,00
	679 000,00
	100 000,00
	175 143,00
	144 130,00
	48 646,00
	26 827,00
	1 380 173,61

Convention	Code	Moyennants	Cumulé en DREIF CORSAIE		Stock actuel
			Aléas (6014)	Ventes (6013)	
	151660001	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE sur des îgnes"	226 173,61		226 173,61
	151660002	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE Odéon/Chauvin/Sigaux"	2 632 257,43	892 468,83	1 939 790,00
	151660003	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE Renaude"	3 233 294,05	107 290,32	2 225 916,33
	151660004	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE emprise Abati"	374 006,47	76 663,32	347 322,69
	151660005	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE Luchet Chauvin"	212 197,55		212 197,55
	151660006	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC Île Chauvin"	325 129,15	150 000,00	175 129,15
	151660007	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE giratoire"	826 903,48	826 903,48	
	151660008	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE lesqueux"	68 711,14	68 711,14	
	151660009	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE L71139 rue de Paris"	356 657,36	356 657,36	
	151660010	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC ÎLE rue Colomb"	141 716,66		141 716,66
	151660011	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC Île Dame Pagan (gare)"	48 646,06		48 646,06
	151660013	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC îgnes gare"	248 112,31	248 112,31	263,71
	151660002	Argolême - Projets d'aménagement des îles de la gare - "ZAC Gare" - 030195C (GARENALES)	37 653,60	406,40	38 060,54
<b>TOTAL</b>			<b>8 065 021,39</b>	<b>2 707 479,85</b>	<b>5 357 541,54</b>

it annexe 1)

Participation AUTE (50% déduction fiscale à 600 k€)	400 000,00
Incitations EPF	2 000 000,00
Subs. à charge Grand Argolême (hors Subv. de l'Etat)	907 086,33

**/VENU CE QUI SUIT :**

**LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL ISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE**

**Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA**

ambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

i 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est ie et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de

itaine est un établissement public de l'État à caractère industriel tivities, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou

abilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les également procéder à la réalisation des études et travaux is.

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

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

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

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

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

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.

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<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».*

*Ils ne produisent d'effet qu'à compter de 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<sup>er</sup> 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 convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

**ARTICLE 2 – DEFINITION DES MODALITES DE PAIEMENT PAR LES COLLECTIVITES DES DEFICITS RESIDUELS DE LA CONVENTION**

***Cet article vient compléter l'article 4 de la convention initiale.***

**Modalités de paiement du déficit de la convention par les Collectivités**

Dans le cadre du paiement par Grand-Angoulême et la Ville d'Angoulême des déficits résiduels restant à leur charge dans le cadre de la convention, l'EPF fera un premier appel de remboursement aux deux collectivités sur l'année 2020.

Le **solde de la convention** après réalisation de l'ensemble des cessions sera ensuite facturé à Grand-Angoulême avant l'échéance de la convention opérationnelle.

Le déficit prévisionnel de la convention est calculé comme suite (détail en annexe n°1) :

Stock de la convention au 11.05.2020	<b>5 357 541,54 €</b>
Montant total prévisionnel des recettes à venir (cessions et subvention FNAP)	<b>2 050 454,61 €</b>
Déficit prévisionnel à la fin de la convention	<b>3 307 086,93 €</b>
Prise en charge Ville d'Angoulême (15% du déficit plafonné à 400 000 €)	<b>400 000 €</b>
Reste à charge	<b>2 907 086,93 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dont prise en charge prévisionnelle par EPF (minorations)</li> </ul>	<b>2 000 000,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dont prise en charge prévisionnelle</li> </ul>	<b>907 086,93 €</b>

Grand-Angoulême	
-----------------	--

Sur la base de ce déficit prévisionnel, les versements seraient mis en œuvre selon les modalités suivantes :

	Part Ville	Part Grand-Angoulême
Paielement 2020	<b>400 000 €</b>	<b>907 000 €</b>
Paielement 2022	-	<b>Solde réel convention</b>

Grand-Angoulême et la Ville s'engagent à reverser à l'EPF les montants sollicités par titre émis à son encontre. L'EPF enregistrera ces remboursements en atténuation de charges stockées, jusqu'à cession définitive de l'opération à Grand-Angoulême.

Pour le paiement 2022, le **solde réel** de l'opération sera calculé.

La participation de Grand-Angoulême sur 2022 correspondra au solde de la convention auquel la participation de la Ville (400 000 € en totalité) et la première participation de Grand-Angoulême sur 2020 seront déduits.

L'EPF s'engage à ce que cette cession définitive à la Collectivité soit effectuée avant l'échéance de la convention opérationnelle.

### **ARTICLE 3 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Cet article vient modifier l'article 5 de la convention initiale.*

Cette convention sera échue au **31 décembre 2022**.

Les interventions suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Ilot Didelon : clôture de l'intervention fin 2020 ;
- Rue des Lignes : clôture de l'intervention fin 2020
- Ilot Renaudin / Rue Denis Papin: clôture de l'intervention fin 2021 ;
- Impasse Albert : clôture de l'intervention fin 2021 ;
- Rue Coulomb : clôture de l'intervention fin 2022.

L'ensemble des ventes devra avoir lieu, dans les conditions définies par la présente, avant cette date.

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

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

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

La Ville d'Angoulême  
représentée par son Maire

**Jean-François DAURÉ**

**Xavier BONNEFONT**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe n° 1 : Point financier de la convention

Annexe n° 2 : Convention opérationnelle

Annexe n° 3 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle

Annexe n° 4 : Délibérations du Conseil d'Administration relatives aux votes des minorations