



**PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2022-108**

**PUBLIÉ LE 6 JUILLET 2022**

# Sommaire

## **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /**

R75-2022-06-28-00004 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -  
Bureau du 28 juin 2022 délibérations B-2022-068 à B-2022-094 (328 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-06-28-00004

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -  
Bureau du 28 juin 2022 délibérations B-2022-068 à  
B-2022-094

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022-068

**Informations du directeur général – état d'avancement du PPI 2023-2027**

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,

10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND acte des axes d'intervention du PPI 2023-2027 ;
- PREND acte du contenu et la rédaction de l'introduction du PPI 2023-2027 et du bilan du PPI 2018-2022

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

### Informations du directeur général - état d'avancement du PPI 2023-2027

#### I. Présentation des axes d'intervention retravaillés suite au bureau du 12 mai 2022

##### A. Rappel des débats et de la première proposition d'axes d'intervention

Lors du bureau du 12 mai dernier, le directeur général a présenté une proposition d'axes d'intervention pour les cinq prochaines années. Plusieurs éléments avaient alors été relevés dont l'absence de la notion de centre-bourg, ADN de l'EPFNA. Les membres du bureau ont en effet exprimé leur souhait d'inscrire, dans la stratégie de l'Établissement et de manière lisible, l'intervention en centre-bourg par son caractère historique et fondamental.

Par ailleurs, un découpage en axes principaux et sous-axes a été réalisé afin de correspondre à la nomenclature comptable de l'Établissement. Néanmoins, le PPI 2023-2027, dans sa version finale, ne présentera pas les axes d'intervention sous forme de tableau. Les axes seront formulés et détaillés de manière littéraire.

Pour rappel, la proposition d'axes d'intervention présentée lors du bureau du 12 mai 2022 était la suivante :

2-Logement	3-Développement des activités et services	4-Protection risques technologiques et naturels	5-Préservation espaces naturels et agricoles	6-Autres interventions
2.1-Logement - offre nouvelle en extension	3.1-Dev -offre nouvelle en extension	4.1-Risques -PPRT		6.1-Réserves foncières d'intérêt général
2.2-Logement - offre nouvelle en densification	3.2-Dev -offre nouvelle en densification	4.2-Risques-PPRN		6.2-Autres
2.3-Logement - offre nouvelle en transformation	3.3-Dev -portage temporaire d'actifs économiques	4.3-Recul du trait de côte		
2.4-Logement - requalification immeubles dégradés	3.4-Dev -commerces et services à la population			

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

2.5-Logement- opérations mixtes	3.5-Dev-tourisme et patrimoine
---------------------------------------	-----------------------------------

## B. Proposition de nouveaux axes d'intervention

### 1. Nouveaux axes

2- Habitat	3-Développement des activités et services	4-Protection risques technologiques et naturels	5-Préservation des espaces naturels et agricoles	6-Autres interventions
2.1-Habitat - offre nouvelle en densification	3.1-Dev -offre nouvelle en densification	4.1-Risques -PPRT		6.1-Réserves foncières d'intérêt général
2.2-Habitat - offre nouvelle en transformation et reconversion de friches	3.2-Dev -portage temporaire d'actifs économiques	4.2-Risques-PPRN		6.2-Autres
2.3-Habitat – centre-bourg, centre-ville	3.3-Dev - centre- bourg, centre-ville	4.3-Recul du trait de côte		
2.4-Habitat – offre nouvelle en extension	3.4-Dev -offre nouvelle en extension			

### 2. Modifications réalisées

Il est proposé aux membres du bureau de prendre acte des modifications suivantes :

- L'axe « 1-Logement » et les sous-axes attenants ont été renommés et le terme « habitat » est proposé en remplacement du terme « logement ».
- Désormais, les notions de centre-bourg et de centre-ville sont présentes dans l'axe « 2-Habitat » et dans l'axe « 3-Développement des activités et services ».
  - Ainsi, le sous-axe « 2-3-Habitat-centre-bourg, centre-ville » est proposé en remplacement des sous-axes qui concernaient la requalification d'immeubles dégradés et les opérations mixtes ;
  - De même, le sous-axe « 3-3-Dev-centre-bourg, centre-ville » fait son apparition et remplace les sous-axes qui concernaient le développement du commerce et des services à la population et le développement du tourisme et du patrimoine.
- La déclinaison des sous-axes d'intervention suit les grandes orientations du PPI 2023-2027 : les opérations d'habitat et de développement des activités et services doivent prioritairement être réalisées par densification et via la transformation et la reconversion de friches. Le recours à l'extension est la forme d'intervention la moins souhaitable.
- Les axes « 4-Protection risques technologiques et naturels », « 5-Préservation des espaces naturels agricoles » et « 6-Autres interventions », n'ayant pas été l'objet de commentaires lors du dernier bureau, n'ont pas été retravaillés.

## II. Présentation de deux sections rédigées du PPI 2023-2027 : introduction et bilan du PPI 2018-2022

### A. Introduction

L'introduction est structurée en quatre parties. Dans la version finalisée du PPI, elle se placera à la suite des éditoriaux dédiés à la parole de Madame la présidente de l'EPFNA et du directeur général.

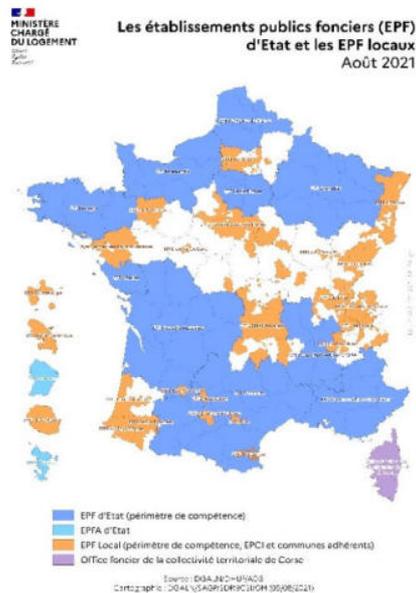
Il est ainsi proposé aux membres du bureau de prendre acte du contenu qui suit :

#### L'EPF Nouvelle-Aquitaine : un EPF d'Etat dédié à la stratégie foncière

Le présent document constitue le quatrième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine, l'un des dix EPF d'Etat présent sur la métropole, a compétence sur dix départements néo-aquitains : la Charente, la Charente-Maritime, la Corrèze, la Creuse, les Deux-Sèvres, la Dordogne, la Gironde, la Haute-Vienne, la Vienne et partiellement le Lot-et-Garonne. Il est à noter qu'en Nouvelle-Aquitaine, quatre établissements publics fonciers locaux viennent également en appui aux collectivités : l'EPFL Agen-Garonne, l'EPFL Landes Foncier, l'EPFL Béarn-Pyrénées et l'EPFL du Pays Basque. Ces derniers agissent à l'échelle des communes et établissements publics de coopération intercommunale adhérents (EPCI). L'EPFNA n'est pas compétent pour agir sur ces collectivités.

#### Carte des établissements publics fonciers (EPF) d'Etat et des EPF locaux



En tant qu'EPF d'Etat, l'EPFNA est, selon l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme, dédié à la mise en place « des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols. ». Il contribue ainsi à la « réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ».

Par ailleurs, l'EPFNA est également compétent pour contribuer « au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels et, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles ». Plus précisément, l'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le

maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

### **Le programme pluriannuel d'intervention : fil rouge de l'action de l'EPFNA**

Chaque EPF d'Etat doit élaborer un PPI, son document réglementaire et stratégique. Comme indiqué à l'article L-321-5 du Code de l'urbanisme, le PPI « définit les actions, les modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Le document tient compte des « orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat » et des « priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat ». Ainsi, si les orientations stratégiques de l'Etat viennent à changer, « le programme pluriannuel d'intervention est, si nécessaire, révisé et approuvé dans un délai fixé par le décret prévu à l'article L. 321-13. »

### **Les instances décisionnelles de l'EPFNA et son fonctionnement**

#### **Le conseil d'administration**

Quarante-neuf membres siègent au conseil d'administration :

- 4 représentants de l'Etat ;
- 10 représentants de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- 11 représentants des départements ;
- 4 représentants de Bordeaux Métropole ;
- 20 représentants des communautés d'agglomération ;
- 10 représentants des communautés de communes.

Comme indiqué à l'article 10 du décret 2008-645 du 30 juin 2008, décret de création de l'EPFNA, le conseil d'administration a de multiples compétences :

- Approuver le PPI ;
- Adopter le budget et voter la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) ;
- Approuver les conventions de plus de dix millions d'euros ;
- Autoriser les emprunts ;
- Valider le compte financier ;
- Adopter les minorations ;
- Orienter les politiques de l'EPFNA.

Le conseil d'administration élit pour une durée de six ans un président parmi les membres représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements (article 8 du décret 2008-645 30 juin 2008). Le président élu est aussi président du bureau. L'ensemble du processus d'élection est organisé par le préfet de la Nouvelle-Aquitaine. Le président convoque le conseil d'administration ainsi que le bureau et fixe l'ordre du jour de chaque réunion. Il dirige les débats qui s'y tiennent et procède aux votes

#### **Le bureau**

Les articles 10 du décret 2008-645 du 30 juin 2008 et R.321-6 du Code de l'urbanisme déterminent les compétences qui peuvent être déléguées au bureau.

Ainsi, le conseil d'administration délègue à cet organe les conventions et avenants dont le montant est inférieur ou égal à dix millions d'euros. Le bureau approuve également les conventions cadres et débat des orientations de l'Établissement (approbation d'objectifs ou protocoles portant des objectifs financiers). Il est composé de 19 membres issus des mêmes échelons locaux que les administrateurs.

#### **Le directeur général**



Le directeur général exécute et met en œuvre les décisions des organes précédemment présentés. L'article R.321-9 indique que le directeur général est ordonnateur des dépenses et des recettes de l'Etablissement. Ce même article précise qu'il détient les compétences pour : « préparer et passer les contrats, les marchés, les actes d'acquisitions, d'aliénation, d'échange et de location », « préparer et conclure les transactions, « représenter l'établissement dans les actes de la vie civile et commerciale et ester en justice » et « ouvrir et organiser celles des enquêtes publiques prévues aux articles L.323-1 et L.123-2 du Code de l'environnement qui sont requises pour les décisions ressortant de la compétence de l'établissement ». Par ailleurs, le directeur général prépare et présente le programme pluriannuel d'intervention, le bilan annuel et le budget. Il prépare également et exécute les décisions du conseil d'administration et du bureau. Enfin, il recrute le personnel et a autorité sur lui et peut déléguer sa signature.

## **Le PPI 2023-2027 : vers une consolidation des actions de l'EPFNA**

En 14 ans d'existence, plusieurs PPI ont accompagné la vie de l'Etablissement. Un premier document a encadré les interventions de l'EPF Poitou-Charentes entre 2008, année de sa création, et 2013. En 2014, un deuxième PPI a pris le relais et conduit les interventions de l'Etablissement jusqu'à fin 2017. Cette même année, en application du décret n° 2017-837, l'EPF de Poitou-Charentes est devenu l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Les statuts de l'EPF de Poitou-Charentes ont en effet été modifiés afin de tenir compte de la fusion des régions Limousin, Poitou-Charentes et Aquitaine effective au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ainsi, le périmètre et les compétences de l'EPF de Poitou-Charentes se sont étendus aux départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne et du Lot-et-Garonne. Pour accompagner ce changement de périmètre, l'EPFNA a naturellement élaboré un nouveau PPI répondant aux défis de l'extension.

Désormais, l'Etablissement souhaite se doter d'un nouveau cadre lui permettant de consolider son existence et entériner son rôle en Nouvelle-Aquitaine. Le présent document stratégique a été proposé par le directeur général et approuvé lors du conseil d'administration du . Il est entré en vigueur au et conduira la politique de l'Etablissement jusqu'en décembre 2027.

Trois grandes parties structurent le PPI 2023-2027.

La première partie « L'EPFNA, expert et acteur du foncier au service des territoires » renseigne sur le contexte d'intervention de l'Etablissement ; où et comment intervient-il et dans quel but. Une première section dresse ainsi les caractéristiques du territoire d'intervention, en souligne les enjeux et décrit le cadre réglementaire ainsi que les axes d'intervention de l'Etablissement. Les actions et ambitions de l'EPFNA en faveur de la transition écologique des territoires sont ensuite présentées.

La seconde partie du PPI fait le lien avec le précédent. Intitulée « Vers un quatrième PPI », elle restitue dans un premier temps le bilan de la période 2018-2022 puis présente les modalités et enjeux de l'élaboration du présent document. Des éléments portant sur les modalités d'intervention et les ressources de l'Etablissement viennent conclure cette dernière section en explicitant les méthodes et modes d'actions qui permettront la réalisation de la stratégie fixée pour les cinq futures années.

Enfin, une dernière et troisième partie est consacrée aux annexes.

## **B. Bilan du PPI 2018-2022**

Le bilan du PPI actuel ouvre la seconde grande partie du PPI 2023-2027 intitulée « Vers un quatrième PPI ». Les membres du bureau sont invités à prendre connaissance de son organisation et de son contenu.

### **A. Rappel des axes stratégiques d'intervention du PPI 2018-2022**

Le PPI 2023-2027 prend la relève du troisième PPI de l'Etablissement construit pour répondre aux défis de l'extension du territoire d'intervention. Pour mémoire, le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 a acté l'entrée de la Corrèze, Dordogne, Gironde, Haute-Vienne et du Lot-et-Garonne dans le territoire de compétence de l'EPFNA. Il convient d'en dresser le bilan.

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine  
109360, Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Au titre du PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA devaient 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.

Plus particulièrement, les orientations stratégiques de l'Etat (OSE) notifiées pour la période 2018-2022 ont orienté les interventions de l'Etablissement vers trois domaines tout en lui donnant l'opportunité d'innover dans ses modes d'action.

Concernant le logement, l'EPFNA a dirigé ses interventions de manière à contribuer significativement au développement de l'offre de logement et à la requalification du parc existant. Cette contribution s'est caractérisée par un effort pour développer l'offre de logements et de logements sociaux. L'Etat demandait à l'Etablissement d'avoir un niveau d'acquisition foncière permettant la production d'au moins 12 000 logements (dont 3 200 logements sociaux). Les villes et centres-bourgs ont également mobilisé l'EPFNA ; ce dernier avait pour mission de conforter leur rôle structurant et de contribuer à leur revitalisation et requalification.

L'Etablissement a également dû travailler, dans une approche transversale, à l'aménagement durable des territoires.

## **B. Un bilan chiffré de l'action de l'EPFNA sur les territoires**

### **1) Montée en puissance des acquisitions et des cessions**

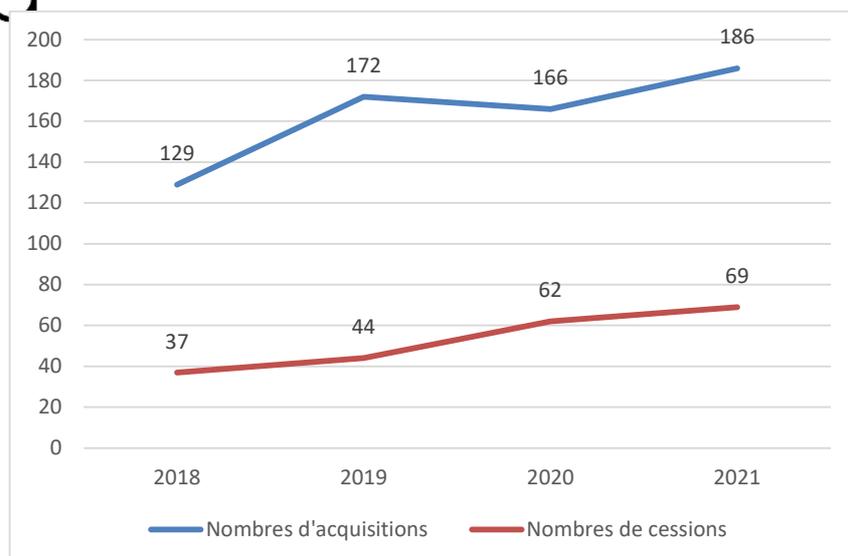
#### **• Ensemble des acquisitions et des cessions**

L'EPFNA a pour vocation d'effectuer le portage de fonciers pour les collectivités. Il s'agit d'acquérir un foncier, bâti ou non bâti puis de le céder, *in fine*, à la collectivité afin qu'elle y réalise son ou ses projets.

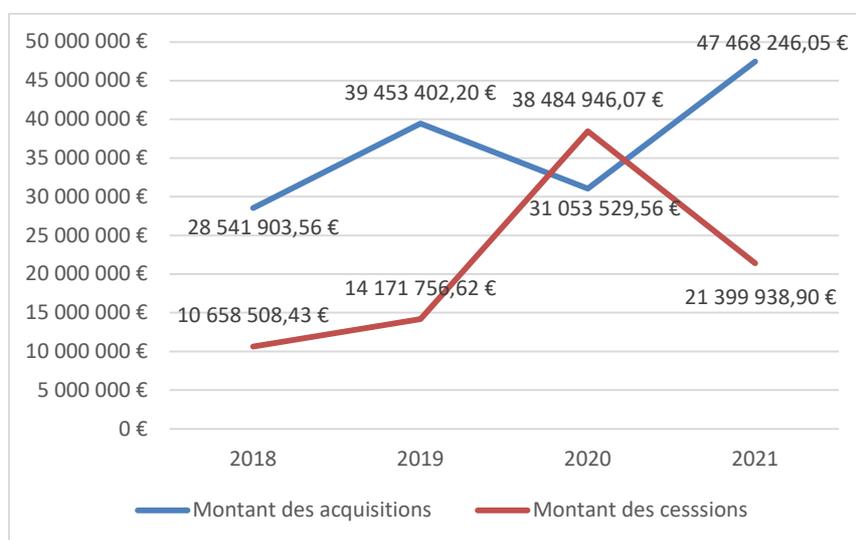
Entre 2018 et 2021, le nombre d'acquisitions a tendanciellement augmenté. En 2018, environ 130 acquisitions ont été réalisées et en 2021, 185. Le montant des acquisitions a chuté entre 2019 et 2020 mais a été multiplié par 1,57 entre 2020 et 2021 pour passer de 31 053 530 d'euros à 47 468 246 000 d'euros.

Concernant les cessions, leur nombre est en constante augmentation depuis 2018. Naturellement, l'EPFNA réalise moins de cessions que d'acquisitions sur une année mais le rythme d'évolution des acquisitions suit celui des cessions à des fins de bonne gestion du stock foncier. Il est à noter qu'au cours de l'année 2020, l'EPFNA a réalisé la cession de fonciers dans la cadre d'une opération de l'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Métropole. Cet élément explique que le montant des cessions dépasse celui des acquisitions à cette période.

Evolution du nombre d'acquisitions et cessions entre 2018 et 2021



### Evolution du montant des acquisitions et cessions entre 2018 et 2021



- **Acquisitions et cessions de fonciers pour le logement**

#### Les acquisitions :

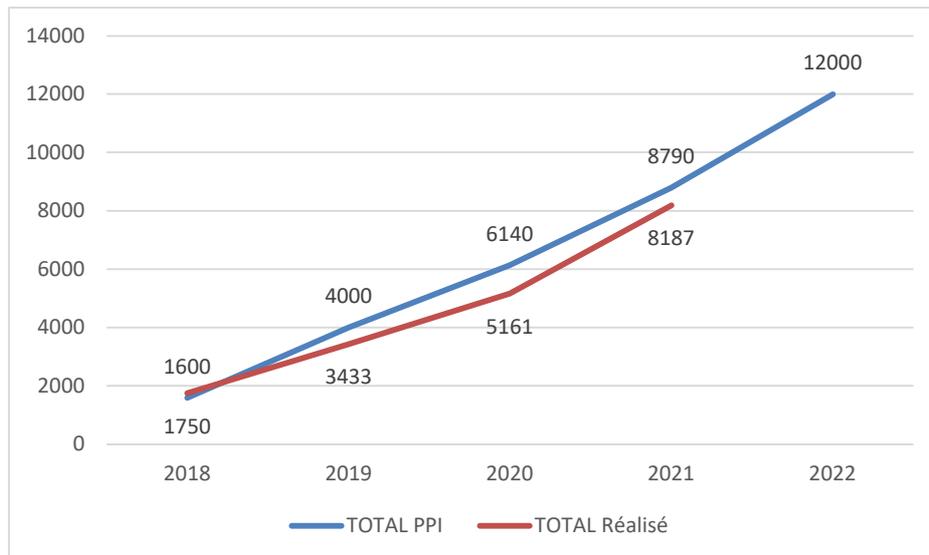
Le tableau ci-dessous illustre, pour la période 2018-2022, les objectifs d'actions foncières exprimés en nombre de logements et les réalisations effectives de l'EPFNA. Il présente d'abord le nombre de logements à atteindre grâce à l'action foncière prévisionnelle (acquisitions et travaux). Le PPI 2018-2022 prévoyait ainsi la réalisation de 12 000 logements sur cinq ans. Le tableau relève ensuite le nombre de logements réalisés sur la période. Au 31 décembre 2021, l'objectif des 12 000 logements est atteint à 68%.

Actions foncières en logements	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Total PPI 2018-2022 (prévisionnel)	1 600	2 400	2 140	2 650	3 210	12 000
Total réalisé	1 750	1 683	1 728	3 026	0	8 187

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Total des acquisitions dans le domaine du logement



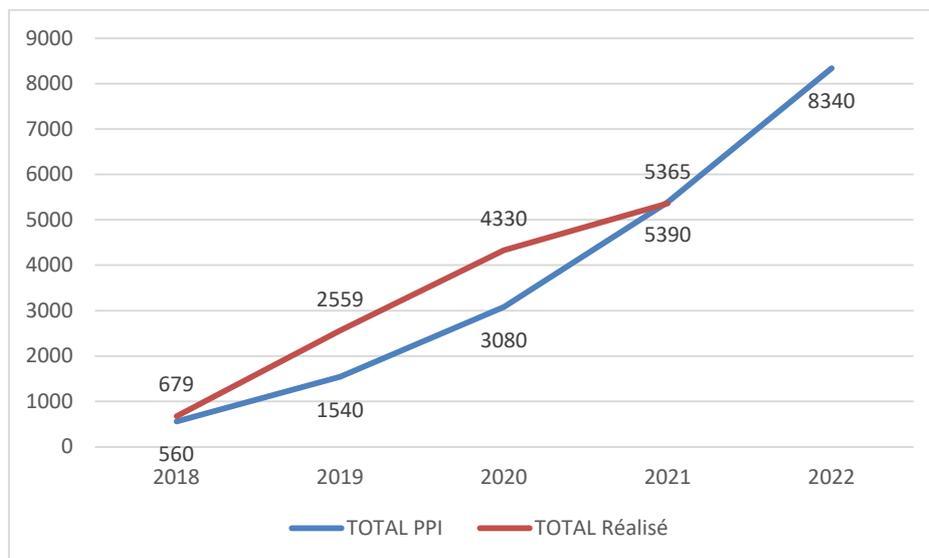
## Les cessions

Le tableau ci-dessous illustre, pour la période 2018-2022, les objectifs de cessions foncières exprimés en nombre de logements et les réalisations effectives de l'EPFNA. Il présente d'abord le nombre de logements à atteindre grâce aux cessions prévisionnelles de fonciers. Le PPI 2018-2022 prévoyait, sur l'ensemble des cessions, la réalisation de 8 350 logements sur cinq ans. Le tableau relève ensuite le nombre de logements effectivement réalisés. Au 31 décembre 2021, l'objectif est atteint à 64%.

*Éléments de contexte :* L'année 2021 connaît une diminution dans la réalisation de ses prévisions. Cette baisse est imputable d'une part à un contexte économique complexe dû à la crise sanitaire et d'autre part au renouvellement des instances dû au cycle électoral (élections municipales, départementales et régionales)

Cessions foncières en logements	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
<b>Total PPI 2018-2022 (prévisionnel)</b>	560	980	1 540	2 310	2 950	8 350
<b>Total réalisé</b>	679	1 880	1 771	1 035	0	5 365

## Total des cessions dans le domaine du logement

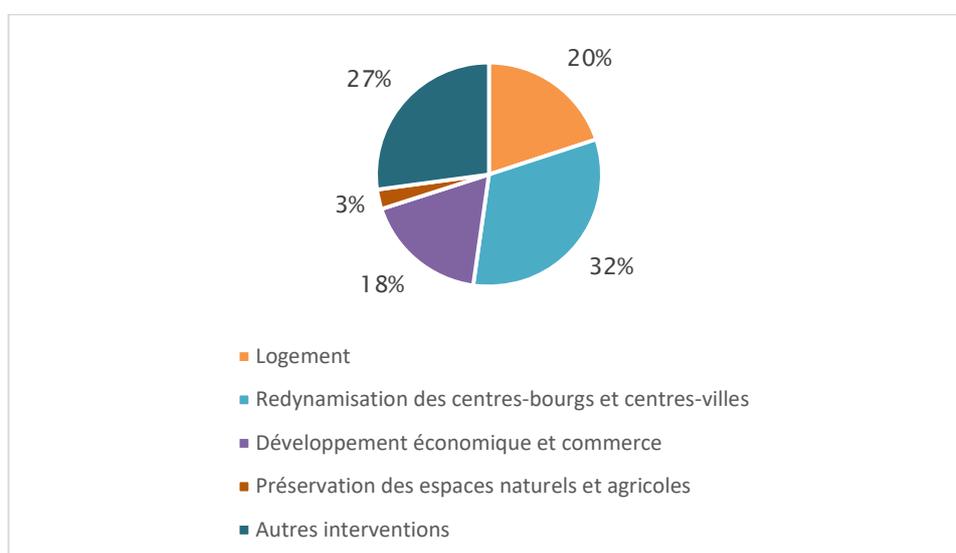


## 2) Données relatives aux conventions, opérations, etc.

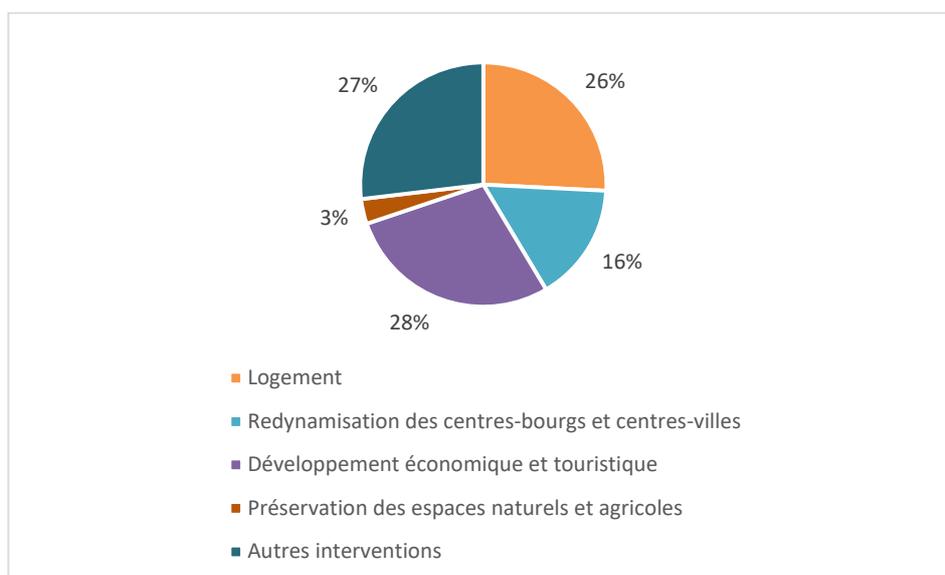
Entre 2018 et 2021 :

- 427 conventions opérationnelles signées ;
- 655 opérations réalisées ;
- 5 000 m<sup>2</sup> acquis.

### Répartition des conventions selon leur destination



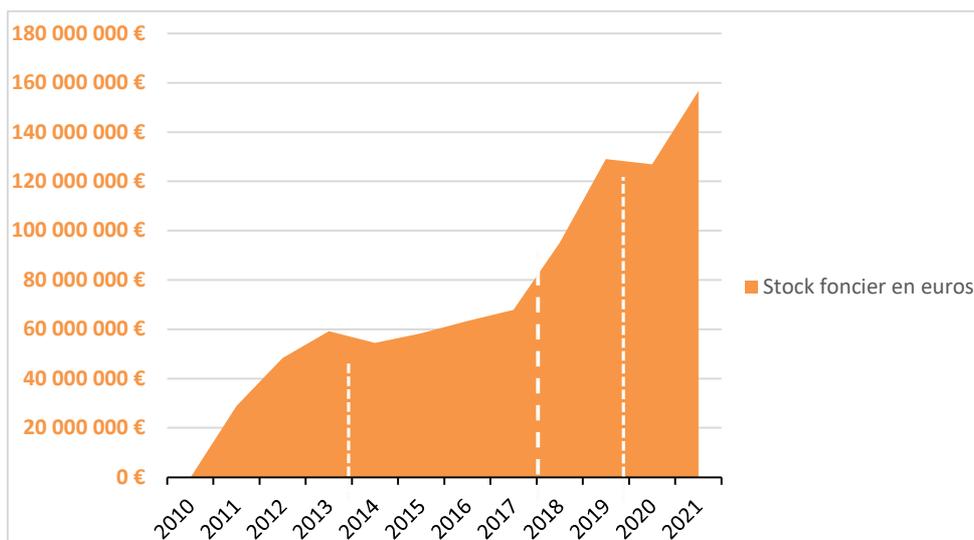
### Répartition du montant des conventions selon leur destination



#### 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 00035 - Code APE 8413

## Evolution du stock foncier en euros entre 2010 et 2021

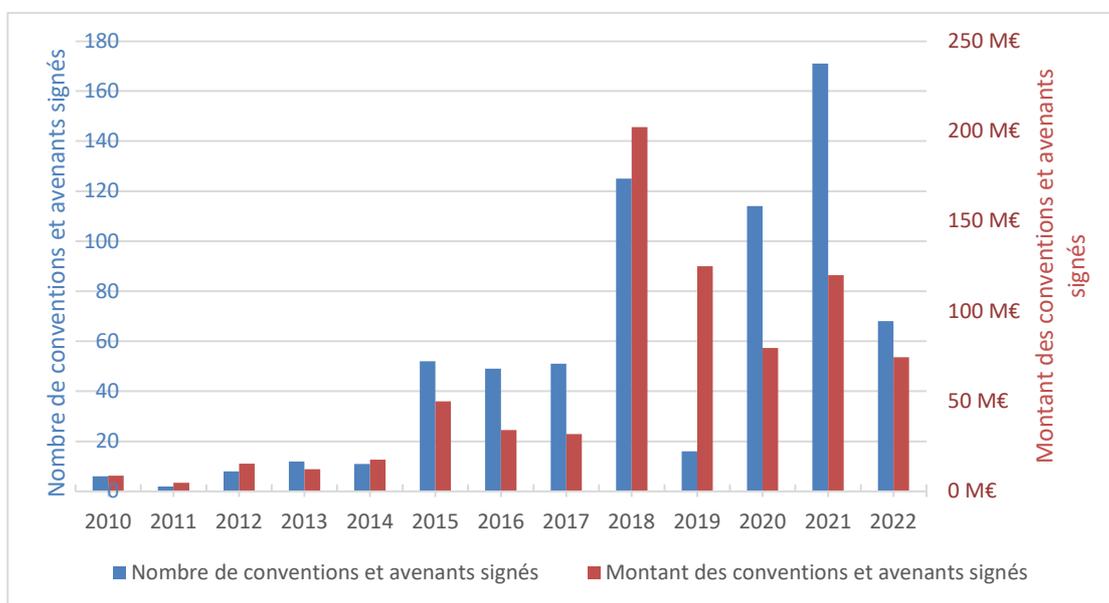


*Quelques éléments de contexte :*

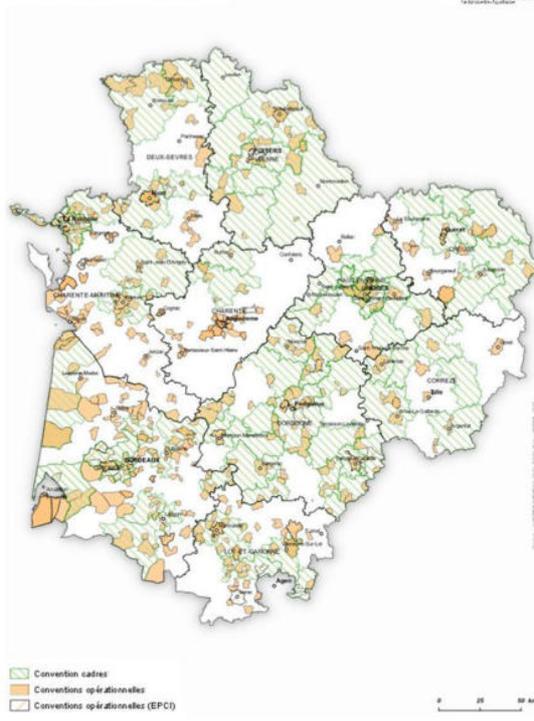
Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'EPF de Poitou-Charentes est devenu l'EPFNA. Depuis cette date, l'EPFNA a compétence sur 10 départements (trais en pointillés)

Les traits en fins pointillés matérialisent les élections municipales (2014 et 2020).

## Evolution du nombre de conventions et avenants signés et de leurs montants (en millions d'euros) entre 2010 et juin 2022



## Répartition cartographique de l'ensemble des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022

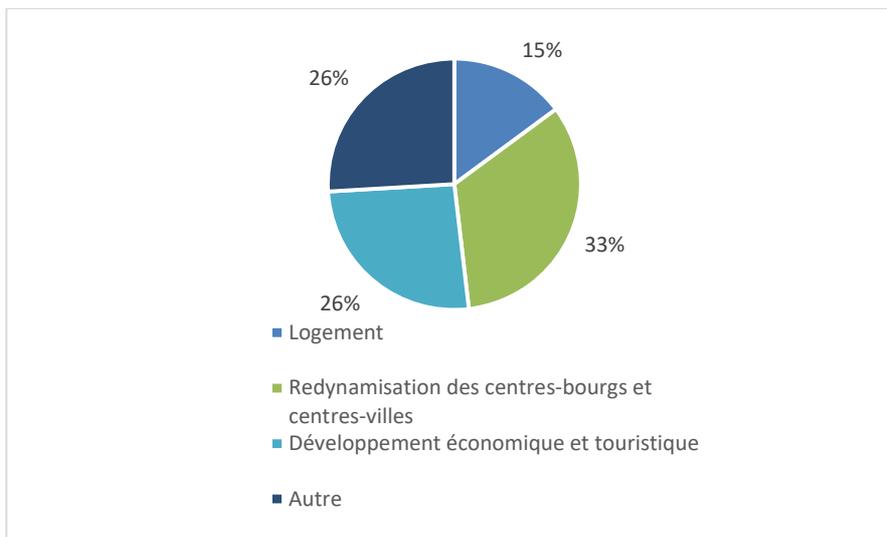


**L'action de l'EPFNA dans ses territoires :**

**Charente :**

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
100	27	49	2255 m <sup>2</sup>	64 890 €

Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021



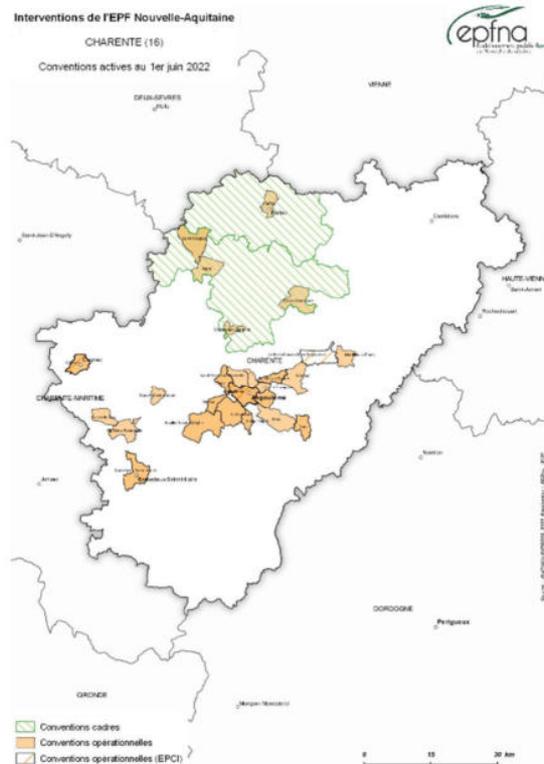
**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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 00035 - Code APE 8413

## Un exemple représentatif de l'action de l'EPFNA en Charente : la création de logements sociaux en centre-bourg

Nersac est une commune du Grand Angoulême dans laquelle l'EPFNA a acquis une propriété bâtie vacante établie sur une emprise de 1 800 m<sup>2</sup> en cœur de bourg. Après une démolition partielle du bâti menée par l'Etablissement, le bien a été cédé à la commune via la conclusion d'un bail emphytéotique. 13 logements sociaux ont été créés : 9 en réhabilitation en 4 en densification.

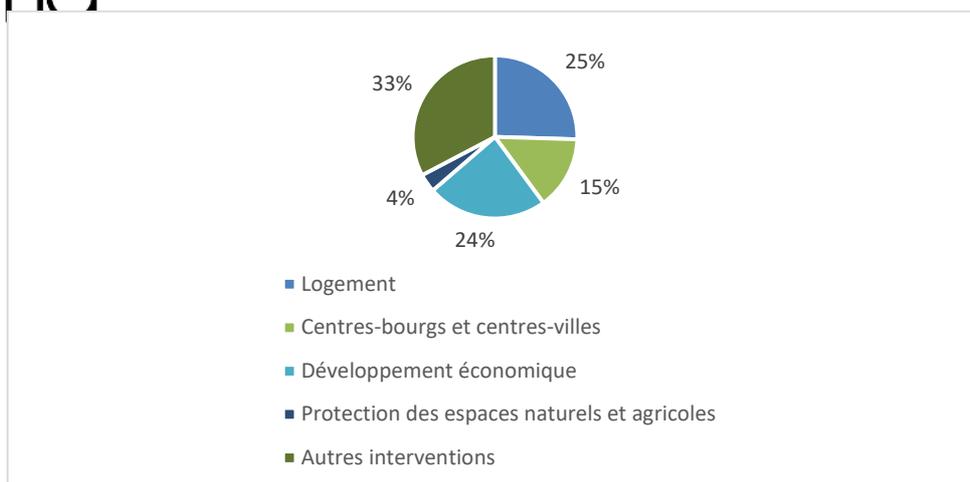
### Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022



### La Charente-Maritime :

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
100	55	165	554 000 m <sup>2</sup>	289 000 €

### Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021



### Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA en Charente-Maritime : la densification d'un cœur de bourg

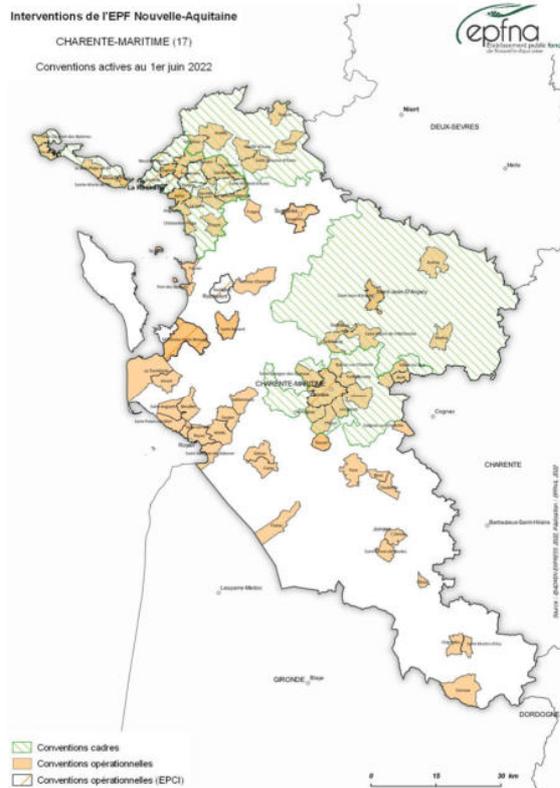
Chaniers est une commune de la première couronne de l'Agglomération de Saintes. La commune, concernée par la loi SRU, est en déficit par rapport aux objectifs de production de logements sociaux fixés par cette même loi. Son attractivité et la croissance de la population donnent naissance à un besoin supplémentaire de services et commerces du quotidien. La ville de Saintes a fait appel à l'EPFNA afin de répondre à cet enjeu. Une convention a été signée afin de mettre en place une stratégie de densification, résidentielle et commerciale, du cœur de bourg. Ainsi, en 6 ans, plusieurs acquisitions ont été réalisées :

- L'acquisition d'un grand foncier permettra l'accueil d'un programme de logements sociaux réalisé par le bailleur de l'agglomération de Saintes ;
- L'immeuble d'habitation acquis sera cédé à un particulier et accueillera des logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire ;
- Enfin, un local commercial a également été acquis afin d'y installer une cordonnerie.

#### Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

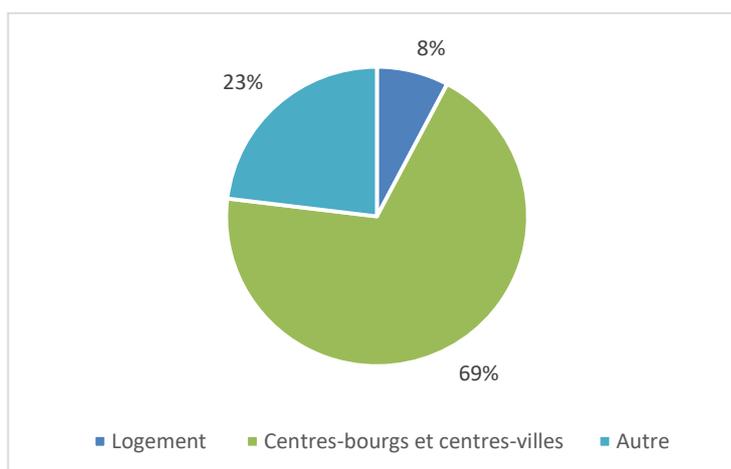
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



### La Corrèze :

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
14	13	11	36800 m <sup>2</sup>	105 490 €

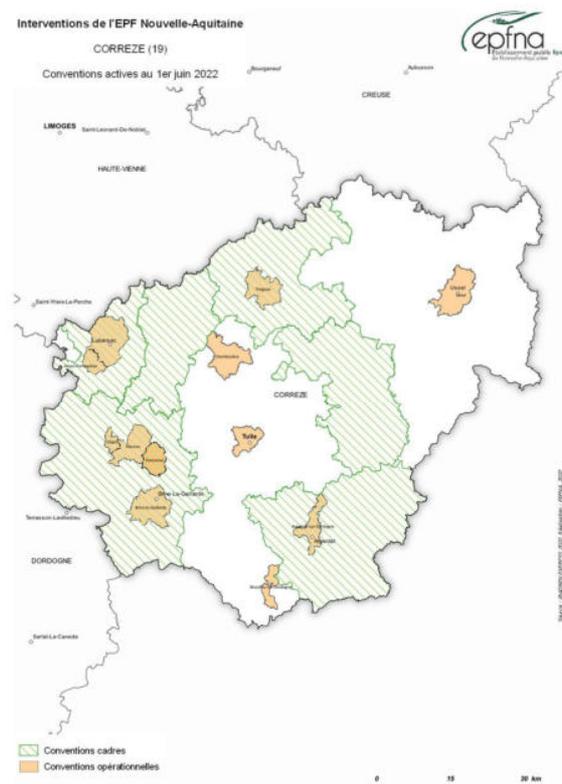
### Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021



## Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA en Corrèze : l'EPFNA assure la maîtrise foncière de propriétés dégradées

A Brive, depuis 2021, l'EPFNA assure la maîtrise foncière d'un ensemble de propriétés dégradées en cœur de ville, dans l'Ilot La Guierle. L'Établissement accompagne la collectivité dans les échanges avec les potentiels opérateurs identifiés pour la réalisation d'une opération mixte en renouvellement urbain.

### Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022



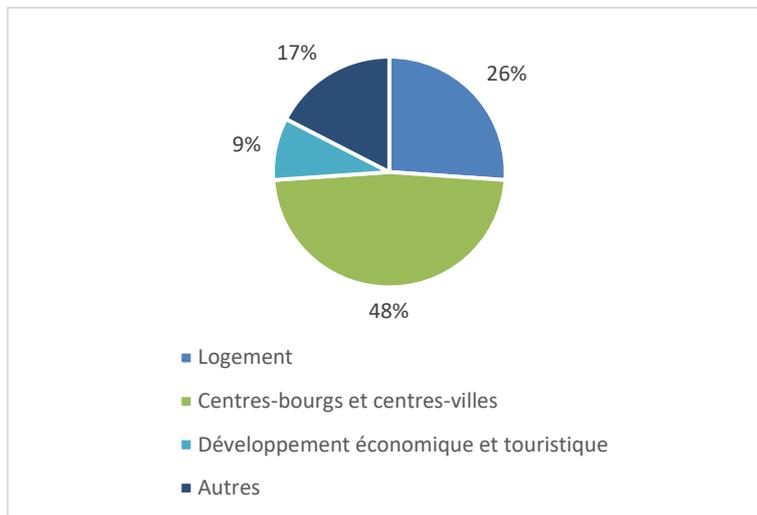
### Creuse :

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
24	23	18	15 470 m <sup>2</sup>	64 290 €

### Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

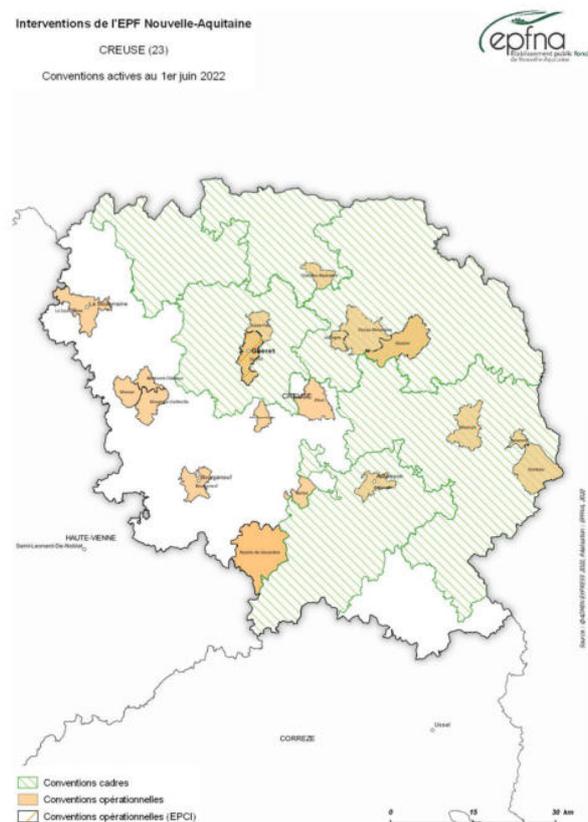
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



**Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA en Creuse : la sauvegarde d'un commerce de centre-bourg**

A Jarnages, une commune de 450 habitants, une convention passée entre la collectivité et l'EPFNA a permis la sauvegarde d'un commerce dans le centre-bourg. L'établissement y a acquis en 2020 la nue-propriété d'un immeuble vacant. La collectivité a ensuite acquis l'usufruit de ce dernier à l'euro symbolique. Le projet de la commune consiste en l'installation d'un bar-restaurant.

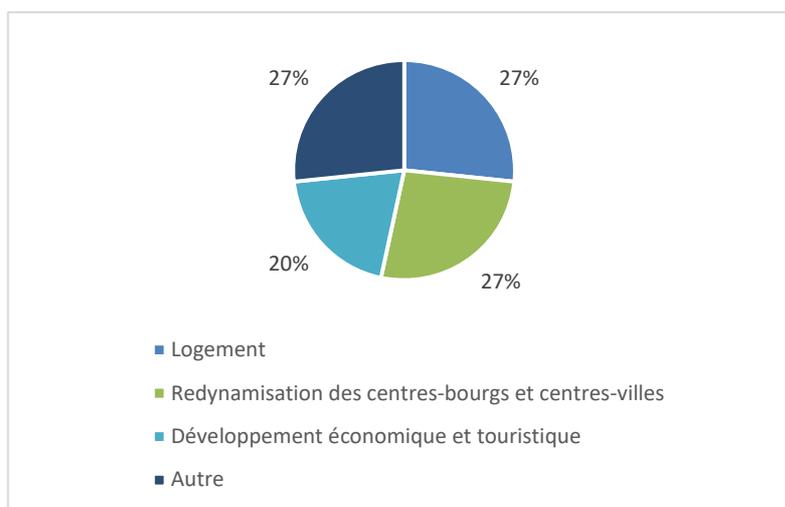
Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022



**Deux-Sèvres :**

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
53	15	36	402 070 m <sup>2</sup>	95 255 €

Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021



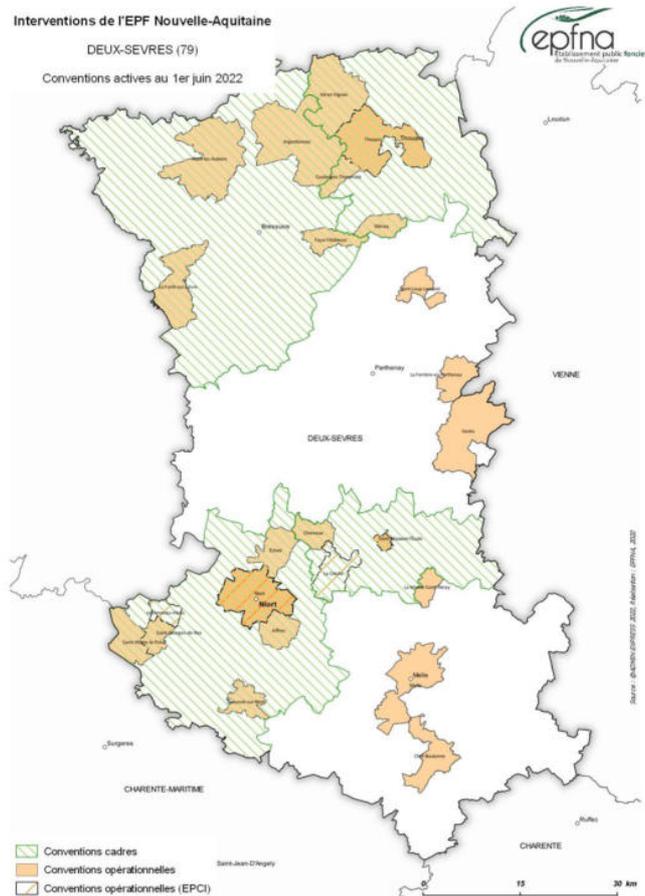
**Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA dans les Deux-Sèvres : la réaffectation d'un bâti vacant pour y maintenir des services à la population**

En 2020, l'EPFNA a cédé l'ancienne caserne Marchand de Saint-Maixent-l'École. Cette ancienne caserne de sous-officiers a été acquise auprès de l'armée en 2016. Sa requalification participe à la démarche de restructuration urbaine du cœur de ville. La cession à la collectivité a permis à cette dernière de maintenir des services à la population avec la création d'une Maison de services afin d'accompagner les habitants dans la recherche d'emploi et dans leurs démarches administratives.

Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

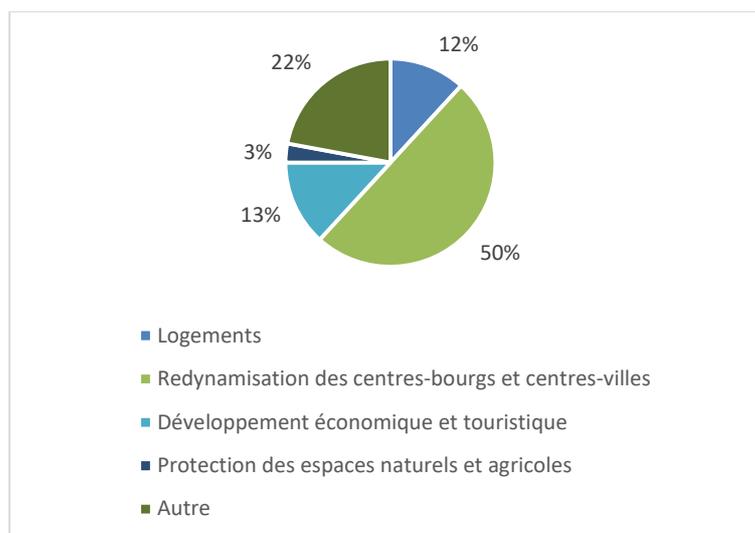
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



### Dordogne :

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
110	68	64	343 700 m <sup>2</sup>	150 950 €

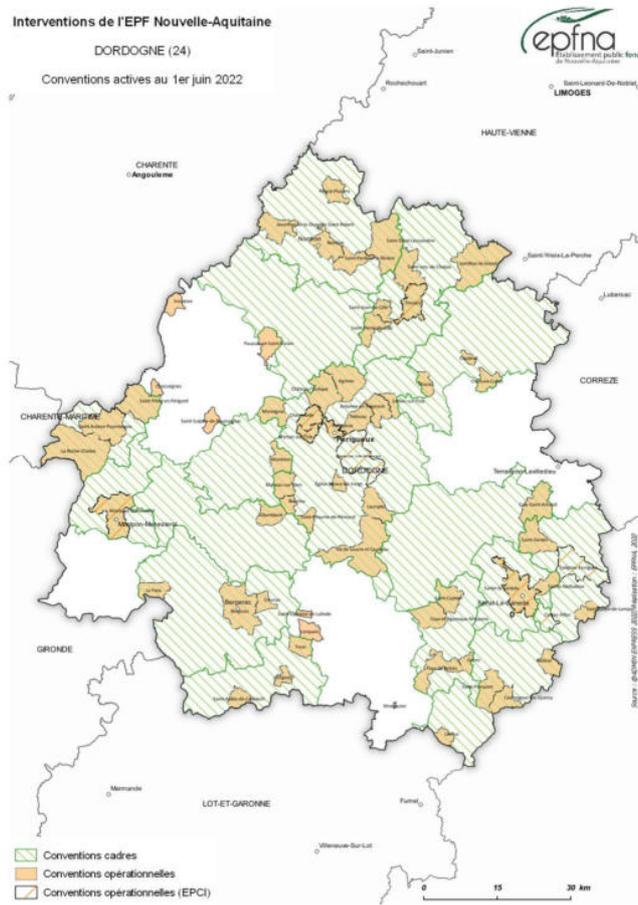
### Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021



### Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA en Dordogne : la reconversion d'une friche urbaine

En 2021, l'EPFNA a négocié puis acquis la dernière des manufactures de tabac françaises à avoir fermé ses portes : la manufacture France Tabacs de Sarlat. Cette friche urbaine de 9 hectares a été lauréate du premier appel à projet « fonds friche » lancé en 2021. L'ancienne manufacture, par son étendue, met à disposition de grandes surfaces pour le développement économique du territoire, un moyen d'éviter le recours à la construction neuve sur des terres naturelles.

**Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022**



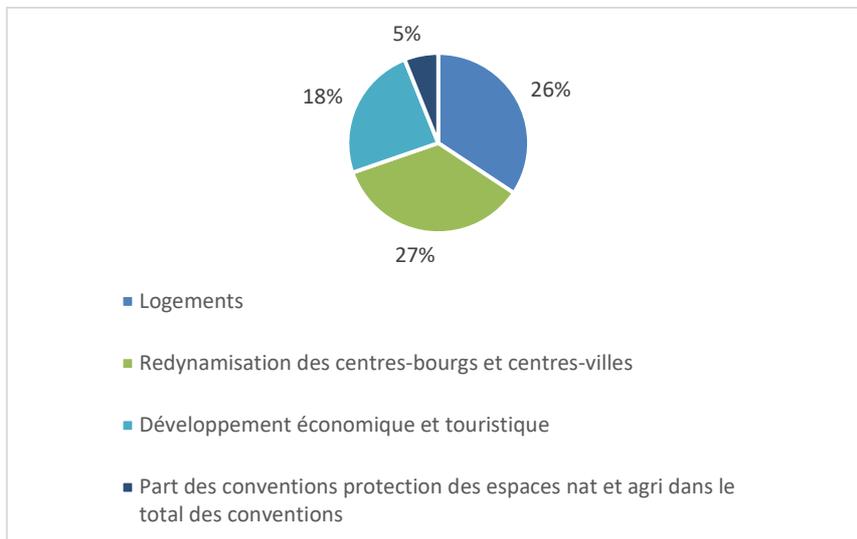
**Gironde :**

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
150	130	120	1 088 000 m <sup>2</sup>	430 000 €

**Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021**

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

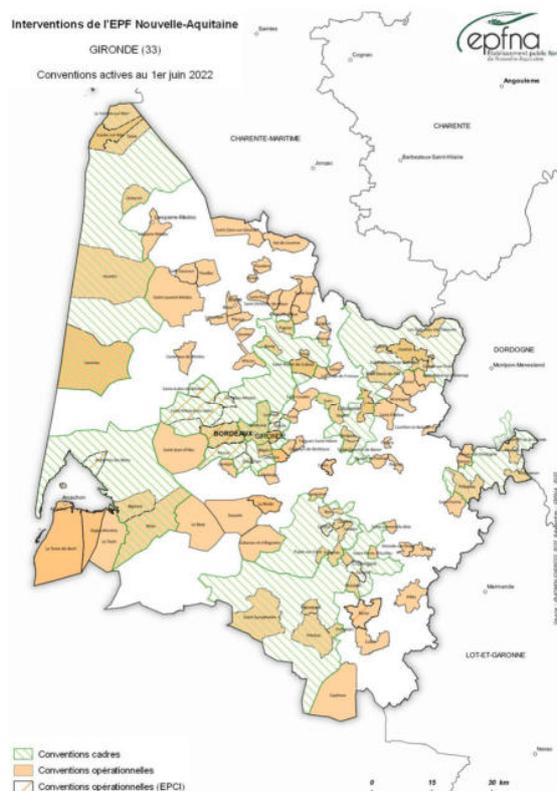
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



### Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA en Gironde : la rénovation d'un cœur de bourg patrimonial par le logement social

En 2020, l'EPFNA a débuté le portage d'un bâti ancien de 730 m<sup>2</sup> dans le cœur du bourg patrimonial de Rauzan, en coopération avec le bailleur Gironde Habitat en charge de la réhabilitation du bâti. L'objectif est de rénover les cœurs de bourgs grâce au logement social. Le projet bénéficie d'un financement France Relance dans le cadre du premier appel à projets Fonds friches « recyclage foncier ». L'intervention de l'EPFNA dans ce cœur de bourg girondin permet la réhabilitation de 7 logements locatifs conventionnés et l'aménagement de 7 logements sociaux.

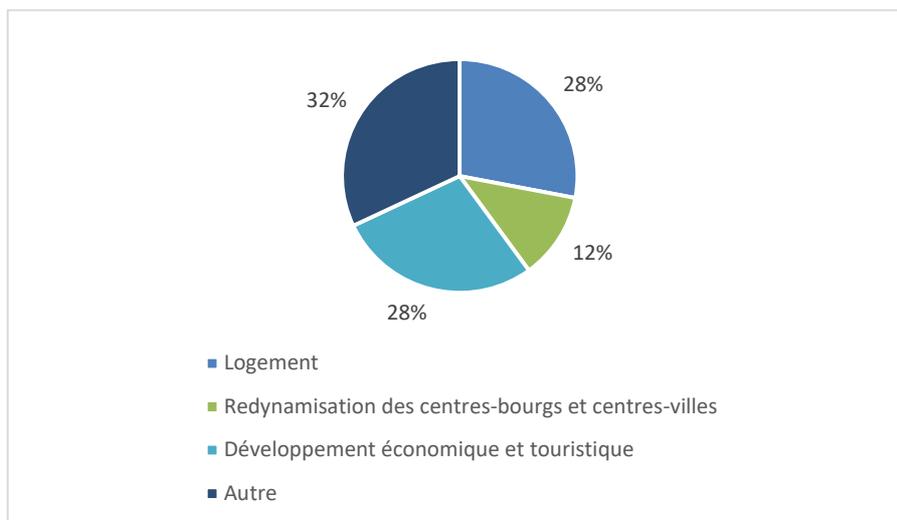
### Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022



## Haute-Vienne :

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
20	25	22	34 400 m <sup>2</sup>	93 900 €

### Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021



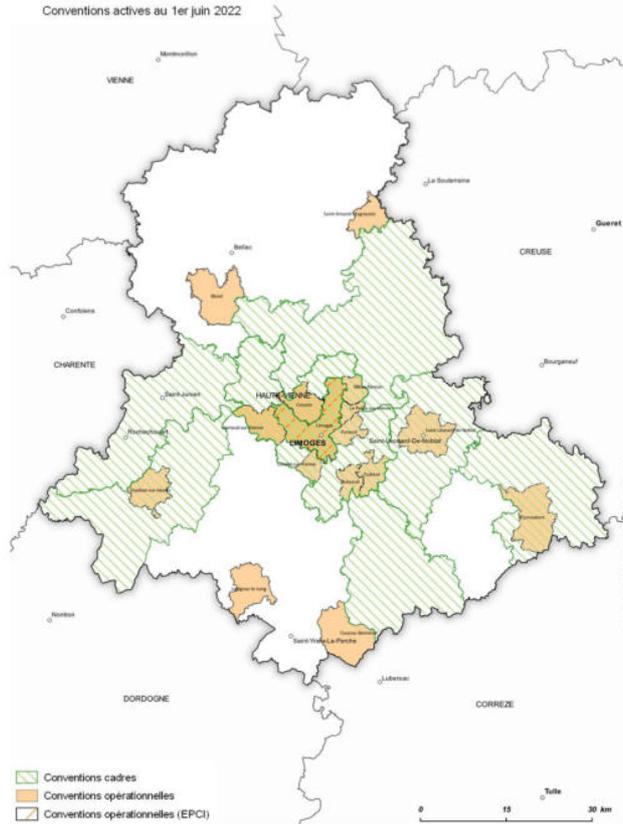
### **Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA en Haute-Vienne : la participation à l'élaboration du renouveau d'un centre-bourg**

La commune de Ladignac-Le-Long a mobilisé l'EPFNA pour assurer le portage foncier de deux îlots en cœur de bourg : un ensemble bâti vacant à démolir et un immeuble inoccupé pour y implanter une supérette et un logement. Cette action entre dans le cadre d'une démarche participative pour repenser le fonctionnement et l'offre du centre-bourg.

### Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

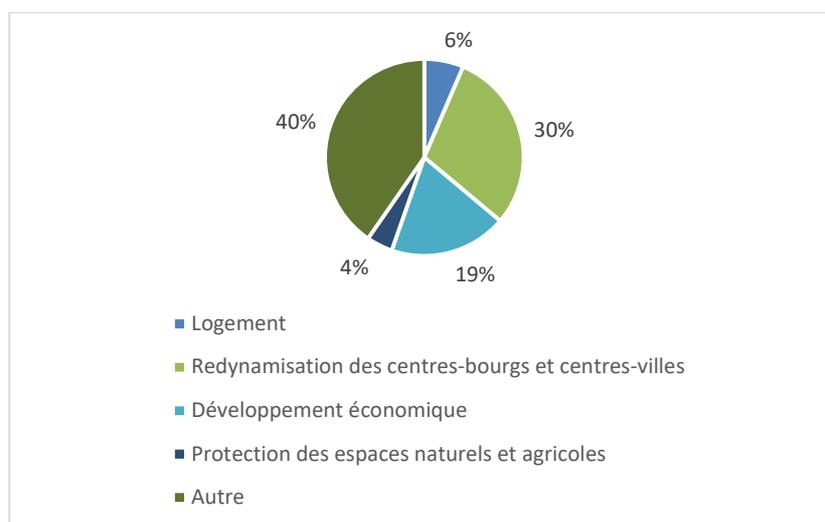
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



### Le Lot-et-Garonne

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
24	47	44	36 470 m <sup>2</sup>	91 060 €

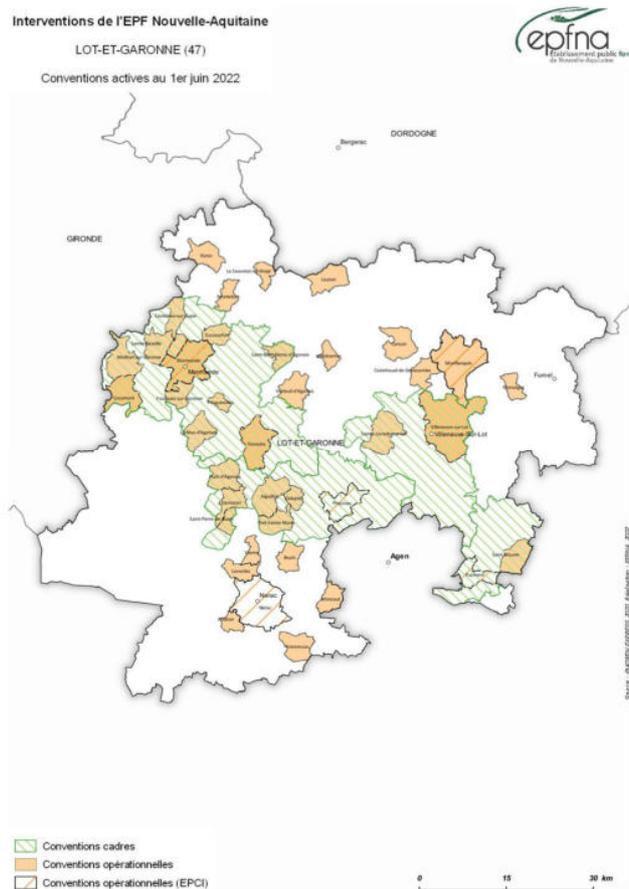
### Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021



## Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA en Lot-et-Garonne : un démembrement de propriété afin de dynamiser le marché du logement en cœur de bourg

A Saint-Barthélemy-d'Agenais, après l'acquisition d'un immeuble vétuste et vacant en cœur de bourg, l'EPFNA a cédé en 2020 l'usufruit de ce dernier à la commune afin de lui permettre de démarrer des travaux légers d'aménagement. Le projet de la collectivité consiste en l'accueil de jeunes ménages primo-accédants.

### Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022



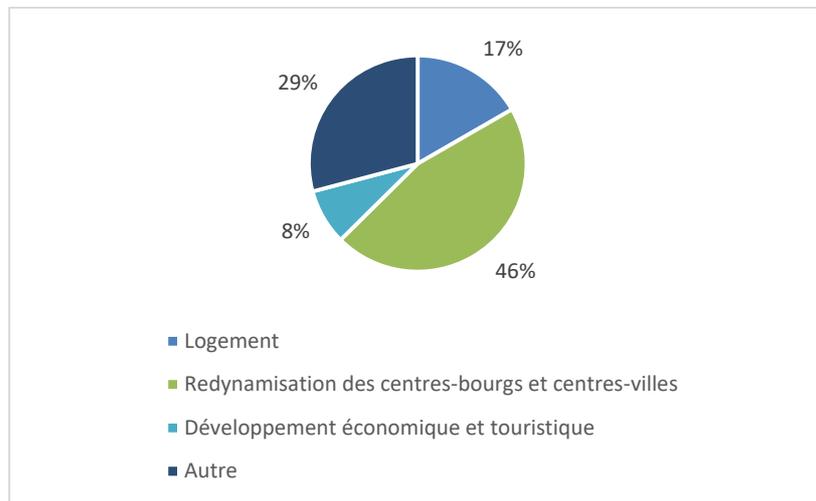
### La Vienne :

Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen d'une acquisition
35	24	41	155 370 m <sup>2</sup>	161 425 €

### Répartition des nouvelles conventions opérationnelles signées entre 2018 et 2021

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

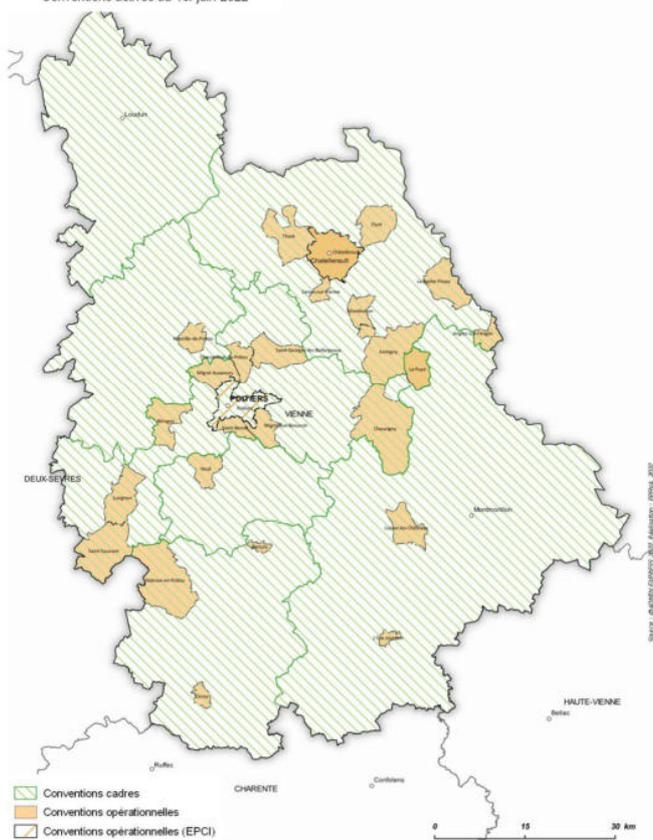
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



### Un exemple représentatif de l'action de L'EPFNA dans la Vienne : la requalification d'une friche en vue de l'installation de services et de logements

Dans le cadre d'une convention opérationnelle avec la ville et du Grand Châtelleraut, l'EPFNA a cédé en 2020 l'ancienne école de gendarmerie de Châtelleraut à un opérateur immobilier. La caserne de Laâge, un îlot de près de 4 hectares, était une friche emblématique vide depuis 2009 à proximité immédiate du cœur marchand. Elle constituait donc un volet important de la stratégie de renouvellement urbain portée par Châtelleraut depuis plusieurs années. Huit années de portage ont été nécessaires à ce projet de reconversion de grande ampleur. Des études et des travaux de dépollution et de démolition ont été menés par l'EPFNA. Depuis la cession, la commune, le ministère de l'Intérieur et le promoteur Select Immo travaillent conjointement à la requalification de cet îlot (pérennisation de l'École Nationale du Cirque, aménagement d'un parc urbain, création d'un commissariat de police, aménagement d'une résidence sénior, de locaux associatifs et de logements en construction neuve et rénovation)

#### Répartition cartographique des conventions actives au 1<sup>er</sup> juin 2022



**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 00035 - Code APE 8413

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-069****Convention de réalisation pour l'extension de la mairie entre la commune de Chalais 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour l'extension de la mairie entre la commune de Chalais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

#### Convention de réalisation pour l'extension de la mairie entre la commune de Chalais et l'EPFNA

**Objet** : Acquisition d'un immeuble dans le centre-bourg pour permettre l'extension de la mairie.

**Contexte** : La commune de Chalais se trouve au sud du département de la Charente, à proximité à la fois de la Dordogne et de la Charente-Maritime mais également non loin de la Gironde. Elle comptait 1 776 habitants en 2019.

La commune est, avec Montmoreau, un des deux centres urbains de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne, à dominante rurale.

Son centre-ville est ancien et présente un patrimoine architectural intéressant, dominé par le château de Chalais qui surplombe la ville. Mais comme beaucoup de villes petites et moyennes, ce centre doit faire face à une déprise et une vacance importante.

**Projet** : La commune de Chalais souhaiterait que l'EPFNA acquiert cet immeuble afin d'agrandir sa mairie dans la perspective de la création d'une commune nouvelle avec ses voisines dans les années à venir.

L'immeuble comprend 93 m<sup>2</sup> de surface bâtie en R+3. L'ensemble nécessite d'être entièrement rénové.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune de Chalais

#### Capacités financières de la collectivité

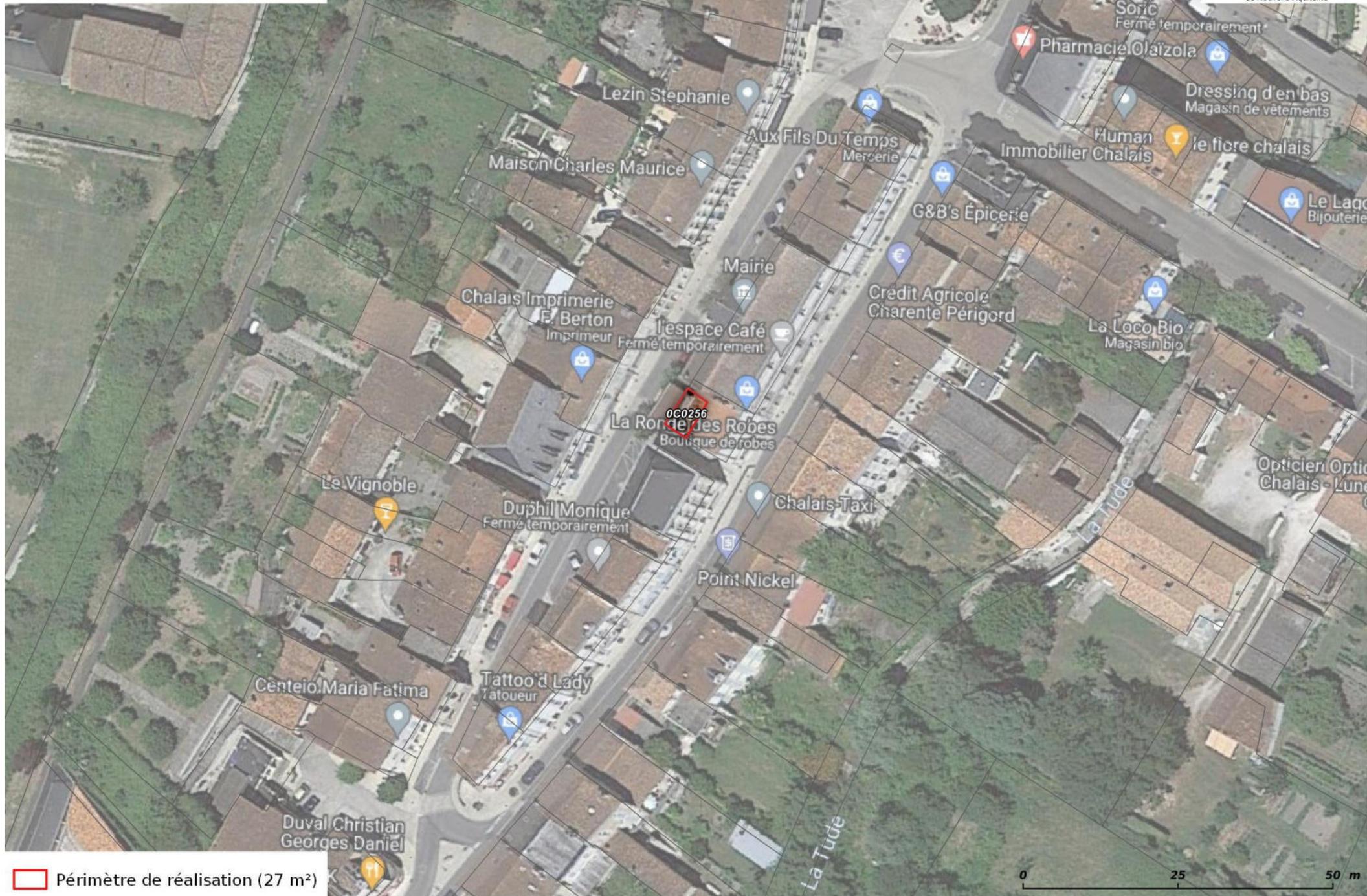
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
796 855 € / 569 172 €	262 124 €	520 747 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation sur la parcelle C 256.

Superficie : 28 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 00035 - Code APE 8413



 Périmètre de réalisation (27 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION RÉALISATION N°

### D'ACTION FONCIÈRE POUR L'EXTENSION DE LA MAIRIE

ENTRE

LA COMMUNE DE CHALAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Chalais**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de l'hôtel de ville à Chalais (16210), représentée par **Monsieur Joël BONIFACE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**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-2022-XXX du 28 juin 2022**.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Chalais

La commune de Chalais est localisée au sud du département de la Charente, à proximité à la fois de la Dordogne et de la Charente-Maritime mais également non loin de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes Lavalette Tude Dronne depuis sa création en 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale 674, la plaçant presque à égale distance d'Angoulême (42km) et de Libourne (45 km). La commune possède par ailleurs une gare SNCF sur la ligne Paris Bordeaux, desservie par des TER à destination d'Angoulême et de Bordeaux.

La commune a vu sa population croître jusqu'aux années 1970 puis perdre environ 800 habitants jusqu'à une stabilisation relative autour de 1780 habitants dans les années 2010.

Dans le même temps, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 44,5 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 2,9 % de plus qu'en 2008. Ce taux est largement supérieur au taux départemental qui était de 32,3 % en 2018. Cette tendance démographique doit être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.

Le parc de logement communal est caractérisé par la concentration autour du centre ancien de Chalais aux pieds du château, dans le quartier Saint-Christophe au-delà de la voie ferrée mais aussi par une certaine dispersion du bâti, héritée d'un mode d'organisation historique organisé autour de plusieurs hameaux et des anciens villages de Sérignac et Sainte-Marie. Il est composé d'une part importante de résidences principales (70,7 %), pour la plupart de grandes maisons (71,2 % de T4+).

En 2018, le nombre de logements vacants était de 228 (représentant 18,8 % du parc de logements). Ce taux est bien plus élevé que celui du département de la Charente (10,6%) et souligne ainsi une réelle problématique de vacance à l'échelle communale.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Chalais	CdC Lavalette Tude Dronne	Charente
Population (2018)	1 768	17 807	351 778
Variation annuelle de la population (2013-2018)	-0,3 %	- 0,4 %	- 0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	2,47 %	1,56 %	8 %
Rythme de construction annuel (2015-2019)	2	12,8	750,8
Taux de vacance du parc de logements (2018)	18,8 %	11,3 %	10,6 %

Nombre de personnes par ménages (2018)	1,90	2,09	2,08
--	------	------	------

La Communauté de communes Lavalette Tude Dronne a été créée par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 50 communes, et 17 807 habitants (population au dernier recensement).

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	PLU approuvé le 05/03/2020.	Approbation par la communauté de communes, compétente en la matière
<b>PLH</b>	-	-
<b>SCOT</b>	-	-

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante 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.

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Chalais et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

#### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<b>Parcelles cadastrales</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>Particularités de la parcelle (PR ? ER ? SMS ?)</b>	<b>Occupation</b>
C 256	28 m <sup>2</sup>	Immeuble	9 place de l'hôtel de ville	UA (zone urbaine dense du bourg et des villages)	Périmètres de protection des monuments historiques suivants : château de Chalais, Cloître et Eglise Saint-Martial ; Zone de présomption de prescription archéologique.	Vacant



## 2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune nous a transmis un document décrivant le bien à acquérir, précisant son projet et donnant une évaluation sommaire des travaux nécessaires à sa mise en place.

La commune de Chalais souhaiterait que l'EPFNA acquiert cet immeuble afin d'agrandir sa mairie dans la perspective de la création d'une commune nouvelle avec ses voisins dans les années à venir.

L'immeuble comprend 93 m<sup>2</sup> de surface bâtie en R+3. Historiquement, une horlogerie bijouterie occupait le local commercial en rez-de-chaussée. L'ensemble nécessite d'être entièrement rénové.

Etroit, l'immeuble est entouré sur deux côtés d'un autre immeuble propriété de la commune et qui comprend un local commercial ainsi que des logements.

Les travaux à prévoir seraient importants si l'on considère l'état de vétusté de l'immeuble.

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.

- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du XX/XX/XXXXX, le ...Maire ou CM ou CC ou Président est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## **ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES**

### **3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

### **3.3 Modalités de financement des études**

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### **3.4 Modalités de paiement des études**

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 : SECURISATION DES BIENS**

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

### **4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond,

l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1 Plafond de dépenses**

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

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

### **5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

### **5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.  
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune**

La Commune doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la Commune, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Commune, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Commune rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Commune, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La Commune dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Commune. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

#### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2027**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 5 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

#### **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- **Réfèrent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX**
- **Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : Joël BONIFACE**
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Arnaud HERRY
- Chargé d'opérations de l'EPFNA : Charles CANY

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

## **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

## **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

La commune de Chalais  
représentée par son maire,

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

**Joël BONIFACE**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Pierre Brunhes n° 2022/XXX en date du XXX 2022.



**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 070

**Convention d'études pour la constitution d'une réserve foncière à l'emplacement d'une friche entre la commune de Chalais 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

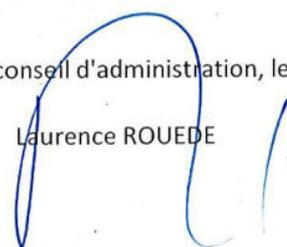
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'études pour la constitution d'une réserve foncière à l'emplacement d'une friche entre la commune de Chalais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 40 000 € 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.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

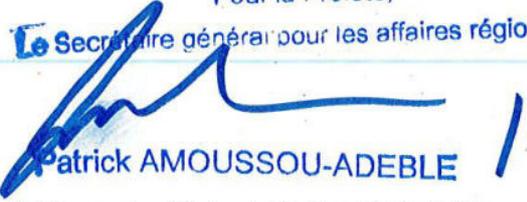
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Convention d'études pour la constitution d'une réserve foncière à l'emplacement d'une friche entre la commune de Chalais et l'EPFNA

**Objet** : Réalisation d'études sur une friche bâtie en vue de constituer une réserve foncière à vocation économique

**Contexte** : La commune de Chalais se trouve au sud du département de la Charente, à proximité à la fois de la Dordogne et de la Charente-Maritime mais également non loin de la Gironde. Elle comptait 1 776 habitants en 2019.

La commune est, avec Montmoreau, un des deux centres urbains de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne, à dominante rurale.

Son centre-ville est ancien et présente un patrimoine architectural intéressant, dominé par le château de Chalais qui surplombe la ville. Mais comme beaucoup de villes petites et moyennes, ce centre doit faire face à une déprise et une vacance importante.

**Projet** : La commune de Chalais souhaiterait que l'EPF acquiert ce terrain de presque 1 hectare afin de créer une zone à même de recevoir du petit artisanat.

Sur le terrain se trouve un grand hangar désaffecté (ancienne scierie). Le reste est envahi par la végétation.

Le niveau de pollution du terrain qui pourrait découler de l'occupation passée est inconnu et nécessitera des investigations avant toute intervention foncière.

La parcelle attenante sur laquelle se trouve une maison vacante et appartenant au même propriétaire pourra être incluse dans les études.

**Durée** : 2 ans

**Montant** : 40 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
796 855 € / 569 172 €	262 124 €	520 747 €

**Périmètre** : Périmètre d'études sur les parcelles A 318 de 9 788 m<sup>2</sup> et A 532 de 2 550 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 00035 - Code APE 8413



□ Périmètre d'étude (1,23 ha)



**CONVENTION D'ETUDES N°**  
**POUR LA CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE**  
**A L'EMPLACEMENT D'UNE FRICHE**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE CHALAIS (16)**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **commune de Chalais**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de l'hôtel de ville à Chalais (16210), représentée par **Monsieur Joël BONIFACE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**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-2022- ..... du 28 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Chalais

La commune de Chalais est localisée au sud du département de la Charente, à proximité à la fois de la Dordogne et de la Charente-Maritime mais également non loin de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de communes Lavalette Tude Dronne depuis sa création en 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale 674, la plaçant presque à égale distance d'Angoulême (42km) et de Libourne (45 km). La commune possède par ailleurs une gare SNCF sur la ligne Paris Bordeaux, desservie par des TER à destination d'Angoulême et de Bordeaux.

La commune a vu sa population croître jusqu'aux années 1970 puis perdre environ 800 habitants jusqu'à une stabilisation relative autour de 1780 habitants dans les années 2010.

Dans le même temps, la commune est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 44,5 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 2,9 % de plus qu'en 2008. Ce taux est largement supérieur au taux départemental qui était de 32,3 % en 2018. Cette tendance démographique doit être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.

Le parc de logement communal est caractérisé par la concentration autour du centre ancien de Chalais aux pieds du château, dans le quartier Saint-Christophe au-delà de la voie ferrée mais aussi par une certaine dispersion du bâti, héritée d'un mode d'organisation historique organisé autour de plusieurs hameaux et des anciens villages de Sérignac et Sainte-Marie. Il est composé d'une part importante de résidences principales (70,7 %), pour la plupart de grandes maisons (71,2 % de T4+).

En 2018, le nombre de logements vacants était de 228 (représentant 18,8 % du parc de logements). Ce taux est bien plus élevé que celui du département de la Charente (10,6%).

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Chalais	CdC Lavalette Tude Dronne	Charente
Population (2018)	1 768	17 807	351 778
Variation annuelle de la population (2013-2018)	-0,3 %	- 0,4 %	- 0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	2,47 %	1,56 %	8 %
Rythme de construction annuel (2015-2019)	2	12,8	750,8
Taux de vacance du parc de logements (2018)	18,8 %	11,3 %	10,6 %

Nombre de personnes par ménages (2018)	1,90	2,09	2,08
--	------	------	------

La Communauté de communes Lavalette Tude Dronne a été créée par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 50 communes, et 17 807 habitants (population au dernier recensement).

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	PLU approuvé le 05/03/2020.	Approbation par la communauté de communes, compétente en la matière
<b>PLH</b>	-	-
<b>SCOT</b>	-	-

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'études a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Chalais et l'EPFNA**

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

#### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et le Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	<b>X</b>	<b>Etudes</b>
	Protection de l'environnement	<b>X</b>	<b>Friches complexes</b>
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'ETUDES**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention et des objectifs**

A l'est du centre-bourg, dans le quartier Saint-Christophe, se trouve une friche, occupée autrefois par une scierie. La commune de Chalais souhaiterait que l'EPF acquiert cette propriété d'une emprise d'environ un hectare dans le but de constituer une réserve foncière sur laquelle un projet à dominante économique pourrait notamment être développé à terme.

En complément de ce tènement foncier, la maison voisine, en déshérence et appartenant au même propriétaire, serait intégrée aux réflexions sur cette future opération de réinvestissement. Une réserve foncière plus importante pourrait ainsi être créée.

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les futurs partenaires, la Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AH 318	9 788 m <sup>2</sup>	Friche (ancienne scierie)	Les Grand Champs (rue Emile Roux)	UB (zone urbaine pavillonnaire)	Ligne électrique (90kV) ; zone de présomption de prescription archéologique.	Vacant (présence de véhicules stationnés)
AH 532	2 550 m <sup>2</sup>	Maison	Rue Emile Roux/rue de la Courtillère	UB (zone urbaine pavillonnaire)	zone de présomption de prescription archéologique.	Vacant



## 2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Sur ce site en friche depuis de nombreuses années, localisé dans le quartier Saint-Christophe en zone pavillonnaire, la collectivité mène une réflexion visant en priorité à permettre le retour d'une activité artisanale sur place.

**Cette opération n'étant pas à maturité, et afin d'accompagner la réflexion de la commune sur le devenir du site, les parties ont convenu de lancer un/une:**

	Plan guide de valorisation foncière	X	<b>Etudes environnementales et diagnostic pollution en fonction des résultats de l'étude historique</b>
	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Gisement foncier		Etude de faisabilité
X	<b>Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)</b>		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X	<b>Autres : étude historique du site</b>

### **ARTICLE 3 – MODALITES DE REALISATION DES ETUDES**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la collectivité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

### **ARTICLE 4 – MODALITES DE FINANCEMENT**

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### **ARTICLE 5 - MODALITES DE PAIEMENT**

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation ou de veille, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention si celle-ci est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

### **ARTICLE 6 - 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 40 000 €.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Garante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de ou des études, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA, la part des études réalisées et des dépenses liées à ces études.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

L'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

#### **ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de maximum **2 ans**, à compter de la signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de ou des opérations.

#### **ARTICLE 8 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

**Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service : XXXXX
- Référent politique Commune : Maire ou Adjoint : Joël BONIFACE
- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Arnaud HERRY
- Chargé d'opérations de l'EPFNA : Charles CANY

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

#### **ARTICLE 9 – SUITE DE LA CONVENTION**

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité selon si elle est signataire, et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de projet pour chacun des projets validés par la Commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- Le passage de conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

#### **ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune le cas échéant transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

#### **ARTICLE 11 – COMMUNICATION**

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

#### **ARTICLE 12 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

La commune de Chalais  
représentée par son maire,

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

**Joël BONIFACE**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ..... n° 2022/..... en date du  
.....

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 071

#### Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre Juillac-le-Coq, la communauté d'agglomération Grand Cognac 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre Juillac-le-Coq, la communauté d'agglomération Grand Cognac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
SANDRINE AMOUSSOU-ADEBIE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre Juillac-le-Coq, la communauté d'agglomération Grand Cognac et l'EPFNA

**Objet** : Opération structurante en renouvellement urbain et réhabilitation d'un îlot localisé sur la route départementale 736 constitué d'une ancienne station-service, d'habitations et d'un ancien garage automobile en déshérence.

**Contexte** : Située à l'ouest du département de la Charente, à proximité immédiate de la Charente-Maritime, la commune de Juillac-le-Coq se trouve à une quinzaine de kilomètres au sud de Cognac, siège de la communauté d'agglomération du Grand Cognac dont elle fait partie. Elle est au coeur de la Grande Champagne et bénéficie de nombreux vignobles qui portent l'Appellation d'origine contrôlée (AOC) de Cognac

La revitalisation du centre-bourg en intégrant de nouveaux commerces de proximité et des logements adaptés aux personnes fragiles constituent des enjeux importants pour un territoire vieillissant.

**Projet** : Le projet communal consiste, avec l'appui de l'EPF, à acquérir cette propriété dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain permettant le développement d'un pôle commercial de proximité et une nouvelle offre de logements. Le projet global devrait évoluer selon l'évaluation de la pollution sur le site et les coûts de démolition/dépollution. A minima, la municipalité souhaiterait neutraliser la pollution présente.

La convention arrivait à échéance le 19 juin. La complexité du dossier (pollution) et les négociations difficiles avec le liquidateur judiciaire du propriétaire rendent nécessaire la prolongation de la convention d'une année pour une acquisition potentielle du foncier par l'EPF ou par un acheteur tiers.

**Durée** : 5 ans + 1 an

**Montant** : 300 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
262 418 € / 209 255 €	96 779 €	449 852 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation : ilot en entrée de centre-bourg composé d'une ancienne station essence, d'un ancien garage et d'habitations, route départementale 736.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

# Identification des périmètres d'intervention

Commune de Juillac-le-Coq (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF



SM  
SB



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Commune de  
Juillac-le-Coq



AVENANT N°1  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-19-062  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG  
ENTRE  
LA COMMUNE DE JUILLAC-LE-COQ (16)  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND COGNAC (16)  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

**La commune de Juillac-Le-Coq**, dont le siège est situé – Le Bourg, 16130 JUILLAC-LE-COQ – représentée par son maire, **Monsieur Brice DEZEMERIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **XXX**,  
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

**La communauté d'agglomération Grand Cognac**, dont le siège est situé – 6 rue de Valdepeñas, 16100 COGNAC – représentée par son président **Monsieur Jérôme SOURISSEAU**, dûment habilité par une décision du Président n°**XXX en date du XXX**,  
ci-après dénommée « **la CDA du Grand Cognac** » ;

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-2022-**XXX** en date du 28 juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

La commune de Juillac-le-Coq, la communauté d'agglomération Grand Cognac et l'EPFNA ont signé le 19 juin 2019, pour une durée de 5 ans et un engagement financier maximal de 300 000 €, une convention opérationnelle N°16-19-062 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de réalisation portant sur un îlot en entrée de centre-bourg composé d'une ancienne station-service, d'un ancien garage et d'habitations, en bordure de la route départementale 736.

L'objet du présent avenant consiste :

- A prolonger d'une année supplémentaire la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette prolongation a été rendue nécessaire par la complexité du dossier, et les différents points restant encore à éclaircir en vue d'une possible acquisition du foncier par l'EPFNA ou par un acheteur tiers.

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

- ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

### ARTICLE 4 — DURÉE DE LA CONVENTION

Le contenu de l'article est modifié comme suit :

La durée totale de la convention est fixée à 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

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 4 ans après sa signature.

Les autres dispositions de la convention n°16-19-062 demeurent inchangées.

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

La commune de Juillac-le-Coq  
représentée par son maire

La communauté d'agglomération  
Grand Cognac  
représentée par son président,

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

**Brice DEZEMERIE**

**Jérôme SOURISSEAU**

**Sylvain BRILLET**

*Page 2 sur 3*

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, M. **Pierre BRUNHES** n° 2022/XX en date du XX/XX/2022.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle N°16-19-062 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 072

**Convention de réalisation pour la création d'un pôle social et solidaire entre la commune de Confolens 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la création d'un pôle social et solidaire entre la commune de Confolens 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 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

#### Convention de réalisation pour la création d'un pôle social et solidaire entre la commune de Confolens et l'EPFNA

**Objet** : Réhabilitation d'un local commercial vacant pour la création d'un pôle social et solidaire regroupant les associations locales.

**Contexte** : La commune de Confolens se trouve au nord du département de la Charente, à proximité à la fois de la Vienne et de la Haute-Vienne, dans ce que l'on appelle la Charente Limousine. Elle est intégrée à la Communauté de communes de Charente Limousine depuis sa création en 2017.

La commune est un centre urbain important à l'échelle de la Charente Limousine, à dominante rurale.

La commune est confrontée au vieillissement de sa population (44,5% de la population > 60 ans) ainsi qu'à une vacance importante des logements (21%).

**Projet** : Les différentes associations (épicerie solidaire, Restos du cœur, Secours Populaire, Croix Rouge, Emmaüs, CEDIFF, Manao-an) sont aujourd'hui dispersées sur le territoire communal, dans des locaux vétustes, peu fonctionnels et trop chers à rénover. Aussi, la création d'un guichet unique devrait faciliter l'accès de la population aux services fournis par les associations.

Pour cela, un local commercial vacant, en entrée de ville a été identifié : près de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1200 m<sup>2</sup> de parking.

Quelques travaux seront à prévoir pour adapter le bien à son usage futur.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 300 000 €

**Garantie de rachat** : Commune de Confolens

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 102 047 € / 1 826 488 €	567 023 €	5 263 484 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation intégrant le bâtiment à réhabiliter ainsi que le parking attenant pour un total de 4 826 m<sup>2</sup>.

AI 162, 164, 167, 171.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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





## CONVENTION RÉALISATION N°

**POUR LA CRÉATION D'UN PÔLE SOCIAL ET SOLIDAIRE EN REHABILITATION D'UNE FRICHE URBAINE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CONFOLENS**

**ET**

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

### ENTRE

La **commune de Confolens**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place Henri Coursaget à Confolens (16500), représentée par **Monsieur Jean-Noël DUPRE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du **3 juillet 2022**,

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

**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-2022- ..... du XX XX 2022**.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

## PRÉAMBULE

### La Commune de Confolens

La commune de Confolens se trouve au nord du département de la Charente, à proximité à la fois de la Vienne et de la Haute-Vienne, dans ce que l'on appelle la Charente Limousine. Elle est intégrée à la Communauté de communes de Charente Limousine depuis sa création en 2017.

La commune est un centre urbain important à l'échelle de la Charente Limousine, à dominante rurale. Son centre-ville est ancien et présente un patrimoine architectural riche.

Confolens se situe au centre d'un triangle dessiné par Poitiers, Limoges et Angoulême : à 63 km d'Angoulême, 73 km de Poitiers et 57 km de Limoges. L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale 948 reliant Poitiers à Limoges via la N 141.

La population de la commune connu une relative stabilité au cours de l'histoire, oscillant entre 2000 et 3000 habitants. On constate toutefois une diminution amorcée depuis les années 1980, passant d'un peu plus de 3000 habitants à environ 2700 aujourd'hui.

Dans le même temps, la commune est confrontée à un vieillissement de sa population, en effet, 44,5 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 9,2 % de plus qu'en 2008. Ce taux est supérieur au taux départemental qui était de 32,3 % en 2018. Cette tendance démographique doit être pris en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.

Le parc de logement communal est caractérisé par l'importance de son centre historique complété par des quartiers pavillonnaires sur les deux rives de la Vienne ainsi que quelques hameaux et le village de Saint-Germain-de-Confolens, commune associée. Il est composé d'une part assez importante de résidences principales (69,2 %), pour la plupart de grandes maisons (73,2 % de T4+).

En 2018, le nombre de logements vacants était de 376 (représentant 21 % du parc de logements). Ce taux est deux fois supérieur à celui du département de la Charente (10,6 %).

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Confolens	CC Charente Limousine	Charente
Population (2018)	2 673	35 378	351 778
Variation annuelle de la population (2013-2018)	-0,4 %	- 0,4 %	- 0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	6,6 %	3,5 %	8 %

Rythme de construction annuel (2015-2019)	0	35,2	750,8
Taux de vacance du parc de logements (2018)	21 %	14,7 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages (2018)	1,92	2,07	2,08

La Communauté de communes de Charente Limousine a été créée par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 58 communes, et 35 378 habitants (population au dernier recensement).

Agissant en application de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Charente Limousine approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU (i)</b>	PLUi du Confolentais approuvé le 09/03/2020.	-
<b>PLH</b>	-	-
<b>SCOT</b>	SCoT Charente E Limousin	En cours d'élaboration

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante 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.

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Confolens et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

#### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement	X	Friches complexes

Lutte contre les risques	
--------------------------	--

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est défini par les éléments suivants :

<b>Parcelles cadastrales</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)</b>	<b>Occupation</b>
AI 162	131 m <sup>2</sup>	Non bâti	La Tullette	UXia	PPRI et SPR	Libre
AI 164	4 167 m <sup>2</sup>	Bâtiment commercial désaffecté	48 avenue de la Libération	UXia	PPRI et SPR	En majeure partie vacant sauf appartement loué
AI 167	440 m <sup>2</sup>	Parking	Avenue de la Libération	UXia	PPRI et SPR	Libre
AI 171	88 m <sup>2</sup>	Chemin	La Tullette	UXia	PPRI et SPR	Libre



## 2.2 Définition du projet

En sortie d'agglomération, sur la RD952 (avenue de la Libération) en direction d'Anzac-sur-Vienne se trouve un ancien local commercial désaffecté de 1 270 m<sup>2</sup> assorti d'un parking de 1 200 m<sup>2</sup>.

La commune de Confolens souhaiterait que l'EPF acquiert cette propriété bâtie afin d'y réaliser leur pôle social et solidaire, après la réalisation de certains travaux de réhabilitation (cloisonnement notamment). En effet, les différentes associations (épicerie solidaire, Restos du cœur, Secours Populaire, Croix Rouge, Emmaüs, CEDIFF, Manao-an) sont aujourd'hui dispersées sur le territoire communal, dans des locaux vétustes, peu fonctionnels et trop chers à rénover. Aussi, la création d'un guichet unique à proximité du centre-ville de Confolens devrait faciliter l'accès de la population aux services fournis par les associations.

Il existe une pollution résiduelle issue de l'activité passée de garage automobile. Des cuves à essence et un bac à huile de vidange nécessitent d'être neutralisés et vidés.

Les principaux travaux à prévoir seraient les suivants : raccordement au réseau d'assainissement, mise aux normes sécurité/incendie, révision électricité, redivision interne de l'espace et aménagement de WC aux normes.

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 09/03/2020, le Président de la Communauté de communes de Charente Limousine est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

### **3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin notamment de réaliser des analyses complémentaires liées à l'historique de la propriété (sondages pollution, diagnostic structure...).

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

### **3.3 Modalités de financement des études**

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### **3.4 Modalités de paiement des études**

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 : SECURISATION DES BIENS**

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

### **4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA feront l'objet d'une cession de l'usufruit à la commune.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

### **5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

### **5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.  
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **5.4 Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune**

La Commune doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la Commune, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la Commune, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La Commune rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionné.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 276 000 € (240 000 € + 15% de dépenses de gestion courante) jusqu'au terme de la convention de la manière suivante :

- 2023, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 20 000 €
- 2024, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €

- 2025, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 30 000 €
- 2026, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA la somme de 40 000 €
- 2027, la Personne Publique Garante verse à l'EPFNA le reste à charge.
- Au terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la Commune : signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la Commune.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Commune, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La Commune dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Commune. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

#### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 juin 2027.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 5 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

#### **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : DGS : Arnaud PORTE
- Réfèrent politique Commune : Maire ou Adjoint : Hubert LEBRET

- Chef de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Arnaud HERRY
- Chargé d'opérations de l'EPFNA : Charles CANY

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

#### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

#### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

#### **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

La commune de Confolens  
représentée par son maire,

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

**Jean-Noël DUPRE**

**Sylvain BRILLET**

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



**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-073****Avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte entre la commune de Roulet Saint-Estèphe, la CdA de Grand Angoulême 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte entre la commune de Roulet Saint-Estèphe, la CdA de Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUL. 2022

Pour la préfète,

La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

**Avenant n°4 à la convention opérationnelle d'action foncière n°16-19-096 pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte entre la commune de Roulet Saint-Estèphe, la CdA de Grand Angoulême et l'EPFNA**

**Objet** : Résorption d'une friche polluée en centre-bourg en vue de développer une opération mixte logements et commerces

**Contexte** : Commune située en deuxième couronne d'Angoulême et faisant partie de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême. A ce titre, la commune est déficitaire SRU

**Projet** : Projet lauréat du fonds friche, il convient d'intégrer un paiement anticipé et échelonné permettant le versement de la subvention à la commune.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 672 854 € / 1 970 253 €	527 847 €	1 898 072 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation de 7700 m<sup>2</sup> comprenant un ancien garage et une maison individuelle démolis et dépollués ainsi qu'une maison de ville à réhabiliter.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



 Périmètre de réalisation (7684 m<sup>2</sup>)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°4 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 16-19-096  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UN ENTREPOT EN VUE D'UNE  
OPERATION MIXTE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE ROULLET SAINT ESTEPHE (16)**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND ANGOULEME (16)**

**ET**

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

**entre**

**La Commune de Roulet-Saint-Estèphe**, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue Nationale, 16440 Roulet-Saint-Estèphe - représentée par son maire, **Monsieur Gérard ROY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

**d'une part,**

**La communauté d'agglomération du Grand Angoulême**, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par décision par délégation d'attributions du conseil communautaire en date du ....., ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2022- en date du 28 juin 2022,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

*Page 1 sur 5*

## PRÉAMBULE

La commune de Roulet-Saint-Estèphe, la communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA ont signé le 20 mai 2019 une convention opérationnelle (n°16-19-096) visant la maîtrise foncière d'un ensemble foncier en vue de sa reconversion pour le développement d'une opération mixte à vocation commerciale et de logements et modifiée par trois avenants successifs. Cette convention sera échue le 10 mars 2025.

L'EPFNA a procédé aux acquisitions de trois propriétés

- La parcelle cadastrée section E n°864, comprenant une maison de bourg, a été acquise amiablement le 16 septembre 2019.
- La parcelle cadastrée section E n°645, comprenant une maison individuelle d'habitation a été acquise par décision de préemption n°2025-25 en date du 11 février 2020
- La parcelle cadastrée section E n°760, comprenant un entrepôt en friche, a été acquise amiablement le 10 mars 2020,

Ce projet a nécessité de lourds travaux de démolition et de dépollution, réalisés par l'EPFNA et portant sur les parcelles E n° 864 et 645.

Dans le cadre d'une consultation d'opérateurs, le Groupe AMETIS a été retenu pour la requalification de ce tènement foncier. Ce projet structurant a vocation à redynamiser le centre-bourg avec l'arrivée d'une nouvelle population et l'installation de nouveaux commerces et services de proximité.

La commune de Roulet-Saint-Estèphe étant déficitaire au titre de la loi SRU, l'offre de logements intègrera 100 % de logements locatifs sociaux, dont une part destinée aux seniors.

Sur la base de ces éléments, la commune de Roulet Saint Estèphe a déposé un dossier « Fonds Friche ». Désignée lauréate, elle a obtenu la somme de 299 000 € visant à absorber une partie du déficit de l'opération.

La commune est le maître de l'ouvrage au titre de la subvention fonds friche et l'EPFNA porte le foncier en vue d'une rétrocession à l'opérateur AMETIS.

Afin de mobiliser la subvention, une avance d'au moins 30% de son montant doit être versée à la commune de Roulet Saint Estèphe avant le 31 décembre 2022 sur la base de dépenses réelles désignées dans le tableau financier du dossier de demande de subvention et à facturer avant cette date.

Au 1<sup>er</sup> juin 2022, l'EPFNA a dépensé un total de 821 796,27 € HT.

Dès lors, le présent avenant vise à intégrer un remboursement anticipé des sommes dépensées par l'EPFNA, pour cette opération, durant le portage et ainsi permettre à la commune de percevoir l'avance de la subvention Fonds Friche

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

## ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES

Un paragraphe : **Païement échelonné anticipé est ainsi ajouté à L'Article 3 – « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » de la convention initiale.**

### a. Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter, le cas échéant, les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

Dans le cas d'une cession à un opérateur foncier, la collectivité sera tenue de solder l'engagement financier de l'EPFNA déduction faite du montant de la vente du bien.

L'EPFNA a signé une promesse synallagmatique de vente avec la société AMETIS au prix de 440 910 € HT.

La collectivité est lauréate de la subvention Fonds Friche et une enveloppe de 299 000 € lui a été attribuée au titre de l'opération de résorption d'une friche en centre-ville et la requalification de bâtis vacants en centre-bourg. Un minimum de 30% de cette enveloppe doit être versée à la collectivité avant le 31 décembre 2022 par l'Etat, représenté par la Préfète de Région Nouvelle-Aquitaine, afin de rendre exécutoire sa mobilisation. Pour cela, la collectivité doit pouvoir justifier d'une dépense réelle au moins égale au taux minimum de 30% et désignée dans le tableau financier du dossier de demande de subvention.

Ainsi, il est convenu entre les parties de prévoir le remboursement anticipé partiel du reste à charge relatif aux dépenses engagées par l'EPFNA suivant le principe d'un échelonnement de paiement.

Ces remboursements engagent la collectivité à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du reste à charge prévisionnel.

### b. Annuités et échéanciers

Afin de calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous l'ensemble des dépenses et recettes prévisionnelles (exprimées en € HT) à la date du 1<sup>er</sup> juin 2022, or subvention fonds friche versée directement à la commune :

	DEPENSES	RECETTES	
Acquisitions foncières	482 000 €	440 910 €	Cession à opérateur
Frais de notaires	7 624,23 €	60 000 €	Minoration foncière SRU
Frais d'agence	10 665,57 €	320 886,27 €	Reste à charge commune
Travaux/études	311 060,89 €		
Impôts / Assurances	10 445,58 €		
<b>TOTAL</b>	<b>821 796,27 €</b>	<b>821 796,27 €</b>	

Il est donc proposé d'amortir le montant du reste à charge prévisionnel de **320 886,27 € HT**, jusqu'au 31 décembre 2024, par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant la durée de portage), de la manière suivante :

- avant le 15 décembre 2022, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 106 962,09 € ;
- avant le 15 décembre 2023, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 106 962,09 € ;
- avant le 15 décembre 2024, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 106 962,09 € ;

Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

Une facture d'apurement interviendra concomitamment ou postérieurement à la dernière annuité afin de solder le compte de gestion de l'EPFNA et entérinera l'engagement de la collectivité à l'égard de l'EPFNA.

### c. Règlement des échéances

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, 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.

### d. Calcul du reste à charge à la collectivité

Le reste à charge de la collectivité s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites, exemple :

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

Le reste à charge de la collectivité est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ce paiement échelonné, la collectivité pourrait être amenée à payer une somme différente que celle indiquée ci-dessus et correspondant à la différence entre le reste à charge total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

### **La restitution des sommes trop perçues**

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le reste à charge à la collectivité, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versée des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La commune de Rouillet-  
Saint-Estèphe  
représentée par son maire

**Gérard Roy**

La communauté d'agglomération  
Grand Angoulême  
représentée par son Président,

**Xavier BONNEFONT**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022/ ..... en date  
du .....

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 16-19-096 et règlement d'intervention

Annexe n°2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°3 : avenant n°2 à la convention opérationnelle n°16-19-096

Annexe n°4 : avenant n°3 à la convention opérationnelle n°16-19-096

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-074****Convention de réalisation pour la restructuration du centre-bourg - phase 2 entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la restructuration du centre-bourg - phase 2 entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

PAUL AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

**Convention de réalisation pour la restructuration du centre-bourg - phase 2 entre la commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA**

**Objet** : Restructuration de centre bourg par la réalisation de logements.

**Contexte** : La Commune de Saint-Xandre a engagé une démarche de revitalisation de son centre-bourg depuis 2011, démarche qui a abouti à la réalisation d'une opération de 22 logements, dont 10 en LLS, réalisée par GPM.

Au sud de cette opération, une emprise foncière fait l'objet d'une intervention foncière de l'EPFNA. L'acquisition du garage parcelle AE 150 et les préemptions en cours en voie de signature d'actes assurent à l'EPFNA la maîtrise foncière de près de 30 % du site. Les emprises foncières complémentaires font l'objet de négociations amiables d'ores et déjà engagées.

**Projet** : Le présent projet vise en la réalisation d'une opération de logements à réaliser par un opérateur à retenir suite à un Appel à Manifestation d'Intérêt à lancer d'ici la fin de l'année 2022 au plus tard. Il reprend le périmètre de l'opération 2 de la convention de revitalisation du centre-bourg n°17-20-091 conclue avec la collectivité, située au sud de l'opération du Clos des Lys. Les stocks foncier et financiers liés à cette opération "2" et issus de la convention 17-20-091 seront transférés au sein de cette nouvelle convention. Ils s'élèvent à un montant de 108 846,93 € HT au 02 juin 2022 et font partie intégrante du plafond global du projet de convention

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 2 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 202 345 € / 2 486 443 €	767 878 €	2 172 572 €

**Périmètre** : Parcelles AE 0143, 0144, 0145, 0150, 0838 et 0840

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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





**CONVENTION DE REALISATION N° 17-22-+++**

**REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET REALISATION DE  
LA PHASE 2 DE L'OPERATION DU « CENTRE BOURG – Phase 2 »**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune de Saint-Xandre**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de l'Océan à SAINT-XANDRE (17 138), représentée par **Madame Evelyne FERRAND**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du 04 Juillet 2022,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

La **Communauté d'agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel – CS 41 287 à LA ROCHELLE cedex 02 (17 086) – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son président, dûment habilité par Décision n°+++ en date du ++,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** », « **la Communauté de communes** » ou « **la CdA** » ;

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-+++ du 28 Juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La commune de Saint-Xandre est localisée dans le département de Charente-Maritime, intégrée à la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Echelle territoriale	Saint-Xandre	CdA La Rochelle	Département 17
Population	<b>5 234 hab.</b> <b>(01/01/2022 Insee)</b>	174 277	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	<b>+3 %</b> <b>(+15,4% sur 5 ans)</b>	+3 % <i>(+14,5 % sur 5 ans)</i>	+3 % <i>(+15,0 % sur 5 ans)</i>
Taux de Logements locatifs sociaux	<b>8,81 %</b> <b>(218/2 475)</b> <b>au 01/01/21</b>	6,8 % <i>(6 970/102 328)</i>	6,7 % <i>(29 536/436 869)</i>
Rythme de construction annuel (habitat)	<b>98</b> <b>(source PLH,</b> <b>éval mi-parcours)</b>	663	4 814
Taux de vacance du parc de logements	<b>3,2 %</b> <b>(97/2 980)</b>	6,1 % <i>(6 221/102 328)</i>	7,1 % <i>(31 227/436 869)</i>
Nombre de personnes par ménages	<b>2,23</b>	1,95	2,04

Sources : INSEE ; geoplateforme17.fr – année : 2019

### La Commune de Saint-Xandre

La Commune de Saint-Xandre se situe en Charente-Maritime, dans la région Nouvelle-Aquitaine et plus précisément dans la seconde couronne de l'agglomération Rochelaise. Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale, arrêté le 25 juin 2010, intègre Saint-Xandre dans « la couronne urbaine rochelaise » de ladite agglomération, dont la priorité est le réinvestissement urbain. À ce titre, Saint-Xandre et les douze autres communes de cette « couronne urbaine rochelaise » se doivent d'accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitat et équipements de proximité.

La commune souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40% de logements sociaux et des commerces de proximité. La première phase de l'opération « Centre Bourg », appelée Programme « Clos des Lys », sera cédée à GPM Immobilier au prix de 456 000 € courant de l'année 2022 pour un projet de 22 logements dont 10 LLS et ++ logements abordables. Le solde du stock de l'opération sera financé par une minoration SRU 300 000 € environ de l'EPFNA et la Commune pour un montant de 42 000 € HT environ.

La présente convention a pour l'objet la réalisation de la phase 2 de cette opération. Cette convention fait suite à la convention 17-20-091 dont la cession à GPM et la facture d'apurement adressée à la commune clôtureront la convention.

Ces opérations respectent les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine tels que définis dans son PPI 2018-2022, ce au regard de la mise en œuvre des objectifs du P.L.H. et des orientations de développement durable.

## La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante dont profitent majoritairement les communes de la troisième couronne.

Face à cette forte attractivité, le marché rochelais est particulièrement tendu en matière d'offre de logements. Ainsi, l'agglomération mène depuis longtemps une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste, exprimée dès son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2008. L'objectif était principalement d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux. Pour s'adapter aux besoins d'une population croissante (170 000 habitants en 2020), le PLH adopté en 2017 s'est fixé comme objectif la production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, avec une offre diversifiée proposant à la fois du logement abordable et du logement social, visant notamment la répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire.

Le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers. Pour la commune de Saint-Xandre, les objectifs sont notamment :

- 25% de l'offre sous forme de petits collectifs (45 à 50 logements / hectare) ;
- 50% de l'offre sous forme d'habitat individuel groupé ou intermédiaire (25 logements / hectare) ;
- 25% de l'offre en individuel pur (15 logements / hectare).

S'agissant de l'enjeu de développer la production locative sociale territorialisée, il est prévu en centre-bourg de la commune de Saint-Xandre :

- 25% de logements sociaux de type PLAI, PLUS et PLS ;
- 15% de logements à caractère social (accession à la propriété, CNAV, projet associatif, projet innovant pour les primo accédants, résidence de service à loyer contrôlé etc...) ;
- la création d'équipements et de services parallèlement à la densification de ce secteur.

Les objectifs de production de logements sur la commune de Saint-Xandre contenus dans le PLH font état de :

- 75 logements neufs à produire en moyenne par an ;
- 16 logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an ;
- 10 logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an ;
- 6 logements locatifs intermédiaire à produire en moyenne par an ;
- 43 logements en accession abordable et privés avec des niveaux de loyers / de prix libres à produire en moyenne par an.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document d'urbanisme	Date d'approbation	Observations
PLU(i)	19 Décembre 2019	Modification simple approuvée le 04 Mars 2021
PLH	26 janvier 2017	Exécutoire en mars 2017, pour une durée de 6 ans soit jusqu'en mars 2023
SCOT	28 Avril 2011	SCOT multi-EPCI à entrer en vigueur en 2023

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Personne Publique Garante 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.

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

## **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Xandre (17), la CdA de La Rochelle et l'EPFNA**

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le xx et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **1.3. La convention cadre**

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 17-15-004 dont le dernier avenant n° 2 a été signé 20 Décembre 2019 en vue de sa prorogation jusqu'au 31 Décembre 2022.

A date de signature entre l'EPFNA et la CdA d'une nouvelle convention cadre définissant l'intervention de l'EPFNA sur les territoires des communes des couronnes de l'agglomération de La Rochelle et permettant le renforcement de l'attractivité des centre-ville et centre-bourg, les dispositions contractuelles de cette nouvelle convention s'appliqueront de droit à la présente convention et sans qu'il soit de besoin de procéder à une quelconque nouvelle délibération, ce à quoi les parties aux présentes agrément d'ores et déjà.

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la personne publique garante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité en termes de production de logements. L'opération étant d'une capacité de moins de 100 logements, elle est de ressort communal.

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Centre-bourg – Phase 2 » et défini au plan ci-après :



### 2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation fait suite à une convention 17-20-091.

L'opération « Centre bourg – phase 1 » réalisée par GPM pourra être en cours de réalisation à compter de l'année 2022.

Le présent projet vise la réalisation d'une opération de logements complémentaire comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux.

### 2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par la personne publique.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune ;
- **préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets ;
- pourra engager sur demande de la Commune et de la CdA, et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicitée selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

### 3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Etudes capacitaires	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation	Étude géotechnique
Constitution DUP et enquête parcellaire	x Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

### **3.2. Modalités de réalisation des études**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

### **3.3. Modalités de financement des études**

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### **3.4. Modalités de paiement des études**

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. SECURISATION DES BIENS**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

### **4.2. GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

#### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par l'EPFNA, et notamment le bâtiment situé parcelle cadastrale référencée section AE n° 150.

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances délibératives de l'EPFNA.

### **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

#### **5.1. Transfert de stock des dépenses engagées au titre de la convention 17-20-091**

Les dépenses engagées au titre de l'opération « Centre-Bourg – Phase 2 » de la convention 17-20-091 sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de **109 299 € HT** au 09 Juin 2022 et font partie intégrante du dit plafond global.

Ce transfert de stock correspondant aux opérations foncières réalisées par l'EPFNA dont les démarches de maitrises foncières des parcelles AE 150, 1235, 1236 et 1239.

L'ensemble des engagements juridiques et financiers concernant l'opération « Centre-Bourg – Phase 2 » est ainsi transféré de la convention 17-20-091 à la présente convention. Ce transfert n'aura pas d'effet sur les engagements juridiques et financiers de l'opération « Centre-Bourg – Phase 1 ».

L'ensemble des engagements juridiques et financiers concernant l'opération « Centre-Bourg – Phase 1 » est conservé dans la convention 17-20-091 jusqu'à clôture et apurement de celle-ci.

#### **5.2. Plafond de dépenses**

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

Il est rappelé que l'établissement, en tant qu'établissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujetti à la TVA pour ses activités d'opérations immobilières en application de l'article 256B du Code Général des Impôts.

A ce titre, l'établissement soumet ces cessions foncières et immobilières au régime fiscal applicable en matière de TVA immobilière sur toutes les dépenses et recettes réalisées au cours de son intervention et ce quel que soit la nature du futur acquéreur.

La **Commune de Saint-Xandre** est désignée « **Personne Publique Garante** » et assume à ce titre la garantie de rachat mentionnée à l'article 2, aliéna 2, du décret 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, modifié par le décret 2017-837 du 05 Mai 2017.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

#### **5.3. Accord préalable de la personne publique garante**

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention, notamment dans les cas suivants :

- acquisition
- études
- prestataire externe (géomètre, avocat....)
- diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

- travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

#### **5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement ;
- si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs ;  
l'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement ;
- si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échuë à la date du 31 Décembre 2025.

Le planning prévisionnel de l'opération est envisagé comme suit :

- Maitrise foncière..... commencée à partir de 2016
- consultation d'opérateurs.....T3 2022
- désignation d'un opérateur .....T1 2023
- signature d'une PSV .....T3 2023
- dépôt d'un Permis de Construire ..... 2024
- cession des fonciers ..... 2025

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

#### **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la Commune, le Directeur Général de l'EPFNA et le Président de l'Intercommunalité ou leurs représentants respectifs. En fonction du projet, sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

#### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune, et l'Intercommunalité le cas échéant, transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

#### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

#### **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable,
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre  
représentée par son Maire,

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

**Madame Evelyne FERRAND**

**Monsieur Sylvain BRILLET**

La Communauté d'Agglomération de  
La Rochelle  
représentée par son Président

**Monsieur Jean-François FOUNTAINE**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/+++ en date du +++

Annexes :

- *Règlement d'Intervention et modèles d'accord*
- *Convention Cadre n° 17-15-004*

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022- 075****Convention de réalisation sur l'ilot Robinet sur le boulevard Sautel entre la commune de La Rochelle, la  
Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation sur l'ilot Robinet sur le boulevard Sautel entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € 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 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Convention de réalisation sur l'ilot Robinet sur le boulevard Sautel entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

**Objet** : Réalisation de logements en densification

**Contexte** : Le secteur du Boulevard André Sautel est une entrée de ville majeure du territoire. Il fait l'objet d'une forte dégradation depuis plusieurs années et présente ainsi un réel potentiel de gisement pour de nouveaux logements pouvant répondre aux objectifs traduits dans le PLH.

**Projet** : La présente convention vise à permettre la réalisation d'une opération dense en logement sur un ilot stratégique de 3 531 m<sup>2</sup>.

Le secteur d'intervention correspond au secteur du boulevard André Sautel et ses abords à La Rochelle. La CdA de La Rochelle souhaite procéder à une opération globale de reconfiguration urbaine. L'objectif est de procéder à la maîtrise foncière nécessaire à la requalification du secteur Sautel et ses abords avec des espaces publics bien articulés et repensés pour les besoins des nouveaux habitants.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 3 000 000 €

**Garantie de rachat** : CdA de La Rochelle

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
59 274 795 €	44 842 671 €	51 886 922 €

**Périmètre** : La présente convention vise à permettre la réalisation d'une opération dense en logement sur un ilot stratégique de 3 531 m<sup>2</sup>, composé de maisons à usage d'habitations.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



 Périmètre de réalisation **0.46 ha**



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-22-... D'ACTION FONCIERE SUR LE  
SECTEUR DU BOULEVARD SAUTEL A LA ROCHELLE (17)  
POUR L'ILOT ROBINET**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LA ROCHELLE  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE  
ET**

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

**Entre**

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

ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdA**" ;

**La Commune de La Rochelle** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son adjoint au maire, **Monsieur Dominique GUEGO**, 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 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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 2022-+++ en date du ++ ++ 2022,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Sautel à La Rochelle (17) pour l'îlot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

## PRÉAMBULE

### La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Située au Nord-Ouest du département de la Charente-Maritime, la CdA de La Rochelle profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce à sa proximité avec les îles de Ré, d'Oléron, d'Aix et Madame.

Créée le 24 décembre 1999, la CdA de La Rochelle regroupe aujourd'hui 28 communes depuis son extension en 2014, dont 9 communes en bord de mer. Le territoire s'étend sur près de 327 km<sup>2</sup> dont 70 km de côtes, 65% de terres agricoles et 10% de marais, qui abritent une biodiversité remarquable.

La CdA de La Rochelle est limitrophe de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan. Elle est également localisée à égale distance entre les Métropoles de Nantes et de Bordeaux, ainsi que de la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. L'intercommunalité est particulièrement bien desservie en termes de voirie avec l'A10 à proximité, ainsi qu'un réseau ferré permettant de rejoindre Rochefort, Bordeaux, Niort, Poitiers, Paris ou encore Nantes.

Sa population comptait 171 811 habitants en 2018 avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants d'ici 2040, soit une densité de 525 habitants par kilomètre carré. Il s'agit de la structure intercommunale la plus peuplée de tout le département de la Charente-Maritime. Depuis 2011, l'intercommunalité bénéficie d'une croissance démographique soutenue et portée par l'excédent migratoire. Elle accueille de nombreux retraités mais aussi une population plus jeune d'étudiants.

Ainsi, une forte tension sur le marché du logement est enregistrée. L'attractivité de l'intercommunalité a conduit, depuis une quinzaine d'année, à une flambée des prix de l'immobilier, des terrains et des loyers. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

L'objectif est de parvenir à articuler les politiques territoriales en matière de logement, de développement urbain, de mobilités et de déplacement dans une logique de développement équilibré et durable du territoire.

Cette ambition a été transcrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2008 par la Commune afin de mener une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire, en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Le PLH prévoit :

- la production de 1 900 logements par an, dont plus de 500 logements locatifs sociaux ;
- la diversification de l'offre de logements neufs et rénover ou adapter le parc existant pour répondre aux demandes et aux attentes des différents profils de population ;
- la conduite d'une politique « durable » de l'habitat ;
- d'asseoir le rôle et le positionnement de l'agglomération comme pilote de la politique de peuplement.

Dans cette optique, la CdA de La Rochelle est couverte par un SCOT approuvé le 11 avril 2011. L'approbation du SCOT commun entre la CdA de La Rochelle, les Communautés de Communes Aunis Sud et Aunis Atlantique est prévue pour 2023.

## La Commune de La Rochelle

Capitale historique de l'Aunis et préfecture du département de la Charente-Maritime, la Commune de La Rochelle se situe dans le Nord-Ouest du département. Sa localisation en bord de mer en a fait la ville côtière la plus importante entre l'estuaire de la Loire et l'estuaire de la Gironde. La Commune est desservie par la route nationale n°11, l'autoroute A10, un réseau ferré et par une voie ferroviaire de ligne à grande vitesse. La Rochelle a su tirer profit de sa localisation par le développement du tourisme et de son bassin d'activités économiques dynamiques.

La Commune accueillait 76 114 habitants en 2018 avec une part importante de retraités (30%) et des 15-29 ans (24%).

Compte tenu de la flambée des prix des biens et des loyers, La Rochelle mène depuis longtemps une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. L'objectif est de produire davantage de logements, notamment sociaux afin de répondre à la demande. En mai 2014, La Rochelle était le territoire du Sud-Ouest où le loyer au m<sup>2</sup> était le plus élevé.

Ainsi, le PLH fixe un objectif de production de 700 logements par an sur l'assiette communale de La Rochelle. La priorité est donnée à la production neuve de logements et à la réhabilitation du parc existant. Environ 60% des logements vacants de la CdA sont localisés sur la ville de La Rochelle (3 955 selon l'INSEE) et 58% des logements construits l'ont été d'avant 1975.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Sautel à La Rochelle (17) pour l'îlot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

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.

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.

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

### **ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1 Objet de la convention**

La convention opérationnelle est une convention tripartite pour l'intervention de l'EPFNA sur l'îlot ROBINET compris dans le secteur du boulevard André Sautel et ses abords, à La Rochelle (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA.

Sa vocation est de déterminer de manière précise :

- **les objectifs de programmation partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions** de l'EPFNA et de la CdA de La Rochelle.

La présente convention opérationnelle en matière de recyclage urbain vise à répondre aux enjeux du territoire afin de :

- Favoriser un renouvellement urbain et la réalisation des aménagements espaces publics rendus nécessaires pour les besoins d'un quartier accueillant de nouveaux habitants ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.

## 1.2 Transfert des engagements de la convention N°CCA 17-15-020

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020, L'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière notamment pour l'acquisition des parcelles cadastrées section CT 416, 8 et 9 (indivis), situées respectivement 33 rue Basse de Saint Eloi et 60bis Avenue Léopold Robinet à La Rochelle.

Les dépenses réalisées dans le cadre de cette convention sont de **3 695 128,24 € HT** au 15 juin 2022.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA :

- pour l'acquisition et le portage des parcelles cadastrées section CT 416, 8 et 9 (indivis), situées respectivement 33 rue Basse de Saint Eloi et 60bis Avenue Léopold Robinet à La Rochelle, au titre de la convention précédente n° CCA 17-15-020 pour un montant total de 216 000 € HT ;
- pour la maîtrise foncière des parcelles CT 7, 11, 26, 415 et 24, au titre de la convention précédente n° CCA 17-15-020 (courriers, demande de renseignements hypothécaires et frais d'huissier le cas échéant).

Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à cette opération seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention.

## 1.3 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, en particulier la production de logements et les friches complexes.

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## 1.4 Contexte de la convention

Dans le cadre des réflexions initiées lors de l'élaboration du PLU en 2011, il est fait le constat que le secteur du Boulevard André Sautel, entrée de ville majeure du territoire et fortement dégradée, présentait un réel potentiel de gisement pour de nouveaux logements pouvant répondre aux objectifs

traduit dans le PLH d'une part et dans une logique d'intensification urbaine le long des boulevards urbains d'autre part.

Par ailleurs et du fait de configurations, tant des espaces publics que bâtis, devenues obsolètes et inadaptés aux attentes des habitants et des usagers, la commune et CdA de La Rochelle ont lancé des études et mis en place une concertation pour définir un projet de requalification urbaine de cette entrée de ville majeure sur ce secteur à l'interface des quartiers habités de Saint Eloi et de Beauregard. L'absence de fonciers publics est très vite apparue comme un frein potentiel au projet et à sa dynamique.

Face à cela et à travers la déclinaison d'une convention-cadre, l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) sur le territoire a débuté en 2011 à travers 2 conventions opérationnelles successives signées avec la commune et l'Agglomération de La Rochelle. L'EPFNA a ainsi contribué à accompagner la mutation urbaine et le développement d'une offre de logements dans le cadre de la restructuration du boulevard Sautel afin d'organiser son intensification en cohérence avec les quartiers existants adjacents et la vision globale d'une restructuration complète d'un quartier habité ou la qualité de vie sera recherchée.

L'objectif est de faire du boulevard Sautel un axe structurant du projet repensé pour lui redonner une certaine attractivité et de la place à d'autres usages que la seule voiture aujourd'hui. Retrouver de la place pour le piéton, le cycliste, la végétation, le transport en commun avec un futur BHNS. L'arrivée de nouveaux habitants suppose la valorisation de son environnement urbain et paysager par l'aménagement d'espaces publics, en requalifiant les voiries existantes adjacentes, en créant de nouveaux maillages de cheminements doux et en veillant à la cohérence des programmes immobiliers.

Aujourd'hui porté par la CdA de La Rochelle, ce projet vise à transformer progressivement ce secteur comportant de l'habitat, des commerces, des services.

Il représente un potentiel total estimé à environ 800 logements sur l'ensemble du périmètre du projet urbain.

### 1.5 Convention cadre thématique

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre thématique n° 17-21-019 d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier sur l'assiette territoriale de la CdA de La Rochelle.

Les objectifs sont les suivants :

- **concentrer l'intervention de l'EPFNA sur la reconversion de sites désaffectés pour lutter contre l'étalement urbain.** Cette désaffectation peut être constituée par l'existence de friches ou l'importante vacance de biens bâtis pour le développement de nouveaux projets ;
- **permettre la réalisation d'opérations de développement économique, d'habitat et autres projets mixtes d'intérêt communautaire** dans le cadre de conventions dites « sectorielles » et « opérationnelles » ;
- **cerner les politiques publiques et la planification territoriale** prévues dans les règlements d'urbanisme ;
- **définir les différentes modalités de travail** entre la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA.

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE DE REALISATION**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération et des objectifs poursuivis, ce partenariat porte sur des projets concourant au développement d'une offre variée de logements comportant notamment de l'habitat en accession abordable et du locatif social dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire.

La présente convention fait suite à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-021. Le secteur d'intervention sur l'ilot ROBINET porte sur les huit (8) parcelles cadastrées suivantes :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
CT 7	308 m <sup>2</sup>	Bâti	64 avenue Léopold Bobinet	UU5+
CT 8	203 m <sup>2</sup>	Bâti	60 avenue Léopold Bobinet	UU5+
CT 9	170 m <sup>2</sup>	Chemin de passage	39 rue Basse de St Eloi	UU5+
CT 11	205 m <sup>2</sup>	Bâti	62 avenue Léopold Bobinet	UU5+
CT 26	1038 m <sup>2</sup>	Bâti	37 rue Basse de St Eloi	UU5+
CT 415	450 m <sup>2</sup>	Bâti	35 rue Basse de St Eloi	UU5+
CT 416	567 m <sup>2</sup>	Jardin	33 rue Basse de St Eloi	UU5+
CT 24	1 613 m <sup>2</sup>	Bâti	31 rue Basse de St Eloi	UU5+

Les parcelles identifiées représentent une surface de 4 554 m<sup>2</sup>.

L'EPFNA maîtrise actuellement environ 20 % de la surface foncière de l'emprise de projet après avoir acquis les parcelles cadastrées CT 416 en 2011 et CT 8 et 9 (indivis) en 2018 pour 216 000 € HT.



Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Sautel à La Rochelle (17) pour l'ilot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

## 2.2 Définition du projet

La CdA souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour le développement de l'offre de logements notamment sociaux et abordables.

Ce partenariat conventionnel permettra de déterminer une nouvelle stratégie d'intervention sur ce périmètre. Cette stratégie sera définie en lien avec les actions et opérations déjà engagées. Elle contribue à répondre aux objectifs d'intensification urbaine par une opération de reconquête d'un cœur d'îlot et une réorganisation des mobilités inter quartiers. La reconversion de ces typologies de biens permettra de contribuer à la politique publique de « zéro artificialisation nette ».

**2.3 Programme** En étroite collaboration avec la Commune et l'EPFNA, la CdA de La Rochelle a fait réaliser sur ce périmètre des études capacitaires et de compositions urbaines accompagnée d'une équipe d'architectes urbanistes.

Le projet d'aménagement envisagé sur cet îlot comprend une emprise foncière de 3 531 m<sup>2</sup>. Il permettrait la réalisation de :

- **2 300 m<sup>2</sup> surface de plancher** dont environ 1/3 de logements collectifs et 2/3 de logements individuels groupés ;
- **Soit l'équivalent d'environ 30 logements neufs** selon la répartition suivante : 20% de logements locatifs sociaux (LLS), 10% en accession sociale à la propriété et 70% de logements libres. Si le bilan financier le permet, l'objectif sera de réduire la proportion de logements libres au bénéfice du logement abordable en privilégiant le montage en BRS (bail réel solidaire).

## 2.4 Démarches d'acquisition

La CdA de La Rochelle a sollicité l'EPFNA pour qu'il assure la maîtrise foncière de ce tènement par voie amiable ou par préemption le cas échéant. L'objectif est la réalisation de ce projet de **compétence communautaire**.

Si les négociations menées par l'EPFNA dans les six prochains mois n'aboutissent pas à un accord de principe, un opérateur ou bailleur social pourra être désigné par la CdA de La Rochelle et la ville de La Rochelle afin de le mobiliser sur la maîtrise foncière.

## 2.5 Modalités de sortie envisagées

Les fonciers maîtrisés par l'EPFNA seront cédés à l'opérateur désigné par la CdA de La Rochelle sur la base d'engagements à réaliser un projet défini (programme, aménagement et restructuration urbaine, insertion dans le quartier habité, dialogue avec les habitants, calendrier, ...). Une cession vers un bailleur est à l'étude.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la CdA de La Rochelle** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Sautel à La Rochelle (17) pour l'îlot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

**CdA de La Rochelle** en la personne de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

### **3.1 Absence d'acquisitions**

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la CdA de La Rochelle est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

### **3.2 Acquisitions réalisées sans cessions**

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la CdA de La Rochelle, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

### **3.3 Acquisitions réalisées avec cessions**

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la CdA de La Rochelle est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la CdA de La Rochelle, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

### **3.4 Abandon de projet**

Si le projet est abandonné par la CdA de La Rochelle, la cession à la CdA de La Rochelle est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la CdA de La Rochelle, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la collectivité dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

#### **4.1 – Engagements de l'EPFNA**

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière des ilots identifiés dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

#### **4.2 – Engagements de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

La CdA de La Rochelle s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la CdA de La Rochelle aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la CdA de La Rochelle identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure du fait de conséquences liées aux démarches de concertation qui seront menées le plus en amont possible ;
- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;

#### **4.3 – Engagements de la Commune de La Rochelle**

La Commune de La Rochelle s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- accompagner la définition des études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine ;
- accompagner toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés;

### **ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **18 mois**, à compter de la signature de la présente convention par l'ensemble des parties.

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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA La Rochelle pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Sautel à La Rochelle (17) pour l'îlot ROBINET entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

## **ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La CdA de La Rochelle, et la Commune le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La CdA de La Rochelle et la Commune le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la CdA de La Rochelle et la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **ARTICLE 7 – COMMUNICATION**

La CdA de La Rochelle, la Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

## **ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est profondément modifié par une décision unilatérale de la CdA mettant à mal les équilibres opérationnels ou rendant le projet moins attractif pour un opérateur.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La CdA de La Rochelle sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

**La Communauté  
d'agglomération de La Rochelle**

Représentée par son Président,

**Jean-François FOUNTAINE**

**L'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Représenté par son Directeur  
général,

**Sylvain BRILLET**

**La Commune de La Rochelle**

Représentée par son adjoint  
au Maire,

**Dominique GUEGO**

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre thématique n° 17-21-019

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022- 076****Convention de réalisation sur l'ilot Bouscasse sur le quartier Romsay entre la commune de La Rochelle, la  
Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation sur l'ilot Bouscasse sur le quartier Romsay entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL 2022

La préfète

Pour la Préfète,

**Le Secrétaire général pour les affaires régionales**

**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Convention de réalisation sur l'ilot Bouscasse sur le quartier Rompsay entre la commune de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

**Objet** : Réalisation de logements en densification

**Contexte** : Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération et des objectifs poursuivis, ce partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation. L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire.

La présente convention fait suite à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-021 et vise à permettre la réalisation d'une opération dense en logement sur un ilot déjà maîtrisé par l'EPFNA au titre d'une convention précédente. La présente convention emporte ainsi transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA pour l'acquisition et le portage des parcelles cadastrées section CY 414 et 415, situées 24 rue Audran à La Rochelle, au titre de la convention précédente n° CCA 17-15-021 pour un montant total de 1 648 431,30 € HT au 07 juin 2022.

**Projet** : La CdA souhaite que le groupement constitué d'Eden Promotion, d'Urban Story et l'OPH de La Rochelle réalise une opération d'environ 90 logements avec la volonté d'inscrire le projet dans une démarche bâtiment durable de Nouvelle-Aquitaine (BDNA). Un programme composé de 18% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession sociale et du logement libre avec des loyers encadrés.

**Durée** : jusqu'au 30 juin 2023

**Montant** : 2 000 000 €

**Garantie de rachat** : CdA de La Rochelle

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
59 274 795 €	44 842 671 €	51 886 922 €

**Périmètre** : Le secteur d'intervention de 0,54 ha porte sur cinq parcelles (CY 414, 415, 364, 371 et 372) situées au bord du canal de Rompsay à La Rochelle. Il se compose de bâtis avec de l'habitation et de l'entrepot.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Périmètres d'intervention de l'EPF

Secteur Romsay



Périmètre de réalisation **0.54 ha**



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-22-... D'ACTION FONCIERE SUR LE  
SECTEUR ROMPSAY A LA ROCHELLE (17)  
POUR L'ILOT OCAR**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE  
LA COMMUNE DE LA ROCHELLE**

**ET**

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

**Entre**

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

ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdA**" ;

**La Commune de La Rochelle** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par son adjoint au maire, **Monsieur Dominique GUEGO**, 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 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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 2022-+++ en date du ++ +++ 2022,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Rompsay à La Rochelle (17) pour l'îlot Ocar entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

## PRÉAMBULE

### La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Située au Nord-Ouest du département de la Charente-Maritime, la CdA de La Rochelle profite d'un positionnement privilégié sur la façade atlantique grâce à sa proximité avec les îles de Ré, d'Oléron, d'Aix et Madame.

Créée le 24 décembre 1999, la CdA de La Rochelle regroupe aujourd'hui 28 communes depuis son extension en 2014, dont 9 communes en bord de mer. Le territoire s'étend sur près de 327 km<sup>2</sup> dont 70 km de côtes, 65% de terres agricoles et 10% de marais, qui abritent une biodiversité remarquable.

La CdA de La Rochelle est limitrophe de la Communauté de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan. Elle est également localisée à égale distance entre les Métropoles de Nantes et de Bordeaux, ainsi que de la Communauté Urbaine du Grand Poitiers. L'intercommunalité est particulièrement bien desservie en termes de voirie avec l'A10 à proximité, ainsi qu'un réseau ferré permettant de rejoindre Rochefort, Bordeaux, Niort, Poitiers, Paris ou encore Nantes.

Sa population comptait 171 811 habitants en 2018 avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants d'ici 2040, soit une densité de 525 habitants par kilomètre carré. Il s'agit de la structure intercommunale la plus peuplée de tout le département de la Charente-Maritime. Depuis 2011, l'intercommunalité bénéficie d'une croissance démographique soutenue et portée par l'excédent migratoire. Elle accueille de nombreux retraités mais aussi une population plus jeune d'étudiants.

Ainsi, une forte tension sur le marché du logement est enregistrée. L'attractivité de l'intercommunalité a conduit, depuis une quinzaine d'année, à une flambée des prix de l'immobilier, des terrains et des loyers. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

L'objectif est de parvenir à articuler les politiques territoriales en matière de logement, de développement urbain, de mobilités et de déplacement dans une logique de développement équilibré et durable du territoire.

Cette ambition a été transcrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en 2008 par la Commune afin de mener une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. Plus de 3 000 logements sociaux ont été financés en 8 ans sur le territoire, en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Le PLH prévoit :

- la production de 1 900 logements par an, dont plus de 500 logements locatifs sociaux ;
- la diversification de l'offre de logements neufs et rénover ou adapter le parc existant pour répondre aux demandes et aux attentes des différents profils de population ;
- la conduite d'une politique « durable » de l'habitat ;
- d'asseoir le rôle et le positionnement de l'agglomération comme pilote de la politique de peuplement.

Dans cette optique, la CdA de La Rochelle est couverte par un SCOT approuvé le 11 avril 2011. L'approbation du SCOT commun entre la CdA de La Rochelle, les Communautés de Communes Aunis Sud et Aunis Atlantique est prévue pour 2023.

## La Commune de La Rochelle

Capitale historique de l'Aunis et préfecture du département de la Charente-Maritime, la Commune de La Rochelle se situe dans le Nord-Ouest du département. Sa localisation en bord de mer en a fait la ville côtière la plus importante entre l'estuaire de la Loire et l'estuaire de la Gironde. La Commune est desservie par la route nationale n°11, l'autoroute A10, un réseau ferré et par une voie ferroviaire de ligne à grande vitesse. La Rochelle a su tirer profit de sa localisation par le développement du tourisme et de son bassin d'activités économiques dynamiques.

La Commune accueillait 76 114 habitants en 2018 avec une part importante de retraités (30%) et des 15-29 ans (24%).

Compte tenu de la flambée des prix des biens et des loyers, La Rochelle mène depuis longtemps une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. L'objectif est de produire davantage de logements, notamment sociaux afin de répondre à la demande. En mai 2014, La Rochelle était le territoire du Sud-Ouest où le loyer au m<sup>2</sup> était le plus élevé.

Ainsi, le PLH fixe un objectif de production de 700 logements par an sur l'assiette communale de La Rochelle. La priorité est donnée à la production neuve de logements et à la réhabilitation du parc existant. Environ 60% des logements vacants de la CdA sont localisés sur la ville de La Rochelle (3 955 selon l'INSEE) et 58% des logements construits l'ont été d'avant 1975.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Rompsay à La Rochelle (17) pour l'îlot Ocar entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

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.

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.

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

### **ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1 Objet de la convention**

La convention opérationnelle est une convention tripartite pour l'intervention de l'EPFNA sur l'îlot Ocar compris dans le secteur Rompsay, à La Rochelle (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA.

Sa vocation est de déterminer de manière précise :

- **les objectifs partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions** de l'EPFNA et de la CdA de La Rochelle.

La présente convention sectorielle en matière de recyclage urbain vise à répondre aux enjeux du territoire afin de :

- Favoriser un renouvellement urbain ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.

#### **1.2 Transfert des engagements de la convention n°CCA 17-15-021**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n° CCA 17-15-021, L'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière notamment pour l'acquisitions des parcelles cadastrées section CY 414 et 415, situées 24 rue Audran à La Rochelle.

Les dépenses réalisées au 07 juin 2022 dans le cadre de cette opération sont de **2 388 641,06 € HT**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA pour l'acquisition et le portage des parcelles cadastrées section CY 414 et 415, situées 24 rue Audran à La Rochelle, au titre de la convention précédente n° CCA 17-15-021 pour un montant total de **1 648 431,30 € HT** au 07 juin 2022.

Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à cette opération seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention.

### **1.3 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, en particulier la production de logements et les friches complexes.

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **1.4 Contexte de la convention**

Situé à proximité du centre-ville de La Rochelle, le secteur du canal de Rompsay connaît une forte transformation urbaine au fil des années. Les lotissements jardins ont peu à peu laissé la place à de petites maisons d'habitations et des entrepôts accueillant des activités commerciales diverses qui à leur tour mutent au bénéfice de logements collectifs.

Cette mutation est accompagnée et voulue par la commune qui a cherché à définir un projet urbain et de requalification des espaces publics sur ce site dès 2014. A terme ce sont 1 000 nouveaux logements qui sont ainsi attendus sur ce secteur.

Afin de garantir la maîtrise de ce projet sur le long terme, une zone à plan masse a été intégrée au PLUi, une concertation a été conduite, un plan guide a été défini et des outils ont été mis en place afin de cadrer et assurer la cohérence des projets immobiliers.

Le plan guide définit les aménagements publics qui s'articulent autour du dévoiement de la rue de Périgny. Le canal Romsay devient ainsi l'axe structurant du projet, son environnement naturel est préservé et valorisé, les voiries existantes sont requalifiées et apaisées, autour d'un projet plus vertueux limitant l'imperméabilisation des sols et ramenant de la nature dans le quartier (plantation en pied d'immeuble par exemple).

Aujourd'hui, le projet est porté par la CdA de La Rochelle suite à un transfert de compétence.

Une convention opérationnelle n°CCA 17-15-021 a été conclue le 07 juillet 2015 entre la Commune de La Rochelle, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA. L'intervention de l'EPFNA vise à développer l'offre de logements en densification et restructurer les aménagements sur le secteur de Romsay.

Pour se faire, l'EPFNA a acquis 4 fonciers sur ce périmètre, représentant une superficie totale de près de 4 560 m<sup>2</sup>. Ce partenariat a ainsi permis la création de 41 logements jusqu'à présent dont 7 logements locatifs sociaux et 8 logements abordables.

### 1.5 Convention cadre thématique

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre thématique n° 17-21-019 d'appui à la stratégie foncière en matière de recyclage foncier sur l'assiette territoriale de la CdA de La Rochelle.

Les objectifs sont les suivants :

- **concentrer l'intervention de l'EPFNA sur la reconversion de sites désaffectés pour lutter contre l'étalement urbain.** Cette désaffectation peut être constituée par l'existence de friches ou l'importante vacance de biens bâtis pour le développement de nouveaux projets ;
- **permettre la réalisation d'opérations de développement économique, d'habitat et autres projets mixtes d'intérêt communautaire** dans le cadre de conventions dites « sectorielles » et « opérationnelles » ;
- **cerner les politiques publiques et la planification territoriale** prévues dans les règlements d'urbanisme ;
- **définir les différentes modalités de travail** entre la CdA de la Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA.

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE DE REALISATION**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération et des objectifs poursuivis, ce partenariat porte sur des projets concourant au développement de l'habitat en accession abordable notamment sous forme de Bail Réel Solidaire (BRS) dans un territoire tendu, et plus généralement à la requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affectation.

La présente convention fait suite à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-021. Le secteur d'intervention porte sur les cinq parcelles cadastrées suivantes :

- CY 414 et 415 acquises par l'EPFNA ;
- CY 366, 371 et 372 acquises par la SCCV.

A ce stade, la CdA de La Rochelle a déjà réalisé des études capacitaires sur le périmètre global du projet urbain afin d'assurer de la faisabilité du projet. Ces études ont été traduites en 2014 dans la zone à

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Romsay à La Rochelle (17) pour l'îlot Ocar entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

plan masse du PLUi, en complément tous les îlots constructibles identifiés font l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPAUPÉ) qui précise les ambitions attendus par la CdA et définit le processus de validation des projets.



## 2.2 Définition du projet

La CdA souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise d'îlots stratégiques pour le développement de l'offre de logements notamment sociaux.

Le périmètre constitue un secteur stratégique, le long du canal, avec un potentiel d'une centaine de logements. Il s'agit d'un des projets majeurs du secteur à plan masse situé le long de la rue de Périgny avec la volonté de créer un projet qui dialogue avec l'environnement naturel qui l'entoure, en prenant en compte l'alignement des arbres existants, le projet s'inscrivant aussi dans une cohérence urbaine traduite dans les différents documents cadre du projet.

Ce partenariat conventionnel permet de déterminer une nouvelle stratégie d'intervention sur ce périmètre. Cette stratégie sera définie en lien avec les actions et opérations déjà engagées.

## 2.3 Programme

Avec le périmètre de l'îlot OCAR, l'EPFNA intervient pour la création d'environ 100 logements supplémentaires avec la volonté d'inscrire le projet dans une démarche vertueuse. Les objectifs sont notamment de pouvoir atteindre le label argent du bâtiment durable Nouvelle-Aquitaine (BDNA) et de privilégier les axes bas carbone et de prise en compte de la nature en ville. Le programme de logements comprendra 18% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession sociale et du logement libre avec des loyers encadrés.

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Romsay à La Rochelle (17) pour l'îlot Ocar entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

Dans l'attente de la réalisation des travaux de construction, le foncier était voué à être provisoirement vacant. Une occupation précaire et temporaire a été concédée par l'EPFNA à la société Petite Lune pour en faire un tiers-lieu engagé socialement et environnementalement. Une vingtaine de partenaires restaurateurs se partagent les lieux et proposent une cuisine conviviale, locale et respectueuse des contraintes environnementales. L'occupation du site permet également l'organisation d'événements contribuant à l'animation du quartier. Cette initiative permet d'optimiser l'utilisation du foncier, tester de nouveaux usages et transformer l'image du site.

Extrait du PLUi :



## 2.4 Modalités de sortie envisagée

Une promesse de vente (PSV) a été conclue le 02 juin 2021 entre l'EPFNA et le groupement constitué de l'OPH de La Rochelle, d'Eden Promotion et Urban Story. Le montant de la PSV est de 1 671 891,74 € HT. Il fera l'objet d'une facture d'apurement du montant des frais de portage réalisés par l'EPFNA depuis le 23 décembre 2020. Dans la mesure où ce projet correspond à l'objet de cette nouvelle convention, ce périmètre sera réintégré au sein de la présente convention afin de pouvoir signer l'acte authentique de vente avant la fin d'année 2022.

Le planning était le suivant :

- Juin 2021 : signature PSV ;
- Décembre 2021 : dépôt PC ;
- Mai 2022 : obtention PC ;
- Août 2022 : purge PC ;
- Septembre 2022 : cession ;
- Octobre 2022 : Travaux et livraison programme.

La demande de permis de construire est en cours d'instruction avec une date limite au 06 juillet 2022. Elle a fait l'objet de demandes de pièces complémentaires qui a par conséquent retardé le planning d'environ 3 mois.

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

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

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière sur le secteur Rompsay à La Rochelle (17) pour l'îlot Ocar entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle et l'EPFNA

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **CdA de La Rochelle** est tenue de solder l'engagement de l'**EPFNA** au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA ne procédera pas à des acquisitions foncières dans le cadre de cette présente convention. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la **CdA de La Rochelle** en la personne de son président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

### **3.1 Absence d'acquisitions**

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la CdA de La Rochelle est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

### **3.2 Acquisitions réalisées sans cessions**

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la CdA de La Rochelle, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

### **3.3 Acquisitions réalisées avec cessions**

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la CdA de La Rochelle est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la CdA de La Rochelle, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

### **3.4 Abandon de projet**

Si le projet est abandonné par la CdA de La Rochelle, la cession à la CdA de La Rochelle est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la CdA de La Rochelle, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la collectivité dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les

termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

#### **4.1 – Engagements de l'EPFNA**

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière des ilots identifiés dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées suite à la réalisation d'études et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

#### **4.2 – Engagements de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**

La CdA de La Rochelle s'engage à :

- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, dont la CdA de La Rochelle aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus ;
- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la CdA de La Rochelle identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeurs et/ou mineure du fait de conséquences liées aux démarches de concertation qui seront menées le plus en amont possible ;
- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant.

#### **4.3 – Engagements de la Commune de La Rochelle**

La Commune de La Rochelle s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- accompagner la définition des études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine ; ;
- accompagner toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés.

### **ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION**

La convention est conclue jusqu'au **30 juin 2023**.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est

résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA La Rochelle pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

#### **ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La CdA de La Rochelle et la Commune le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La CdA de La Rochelle et la Commune le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la CdA de La Rochelle et la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

#### **ARTICLE 7 – COMMUNICATION**

La CdA de La Rochelle, la Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

#### **ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable ;
- si le programme prévu par la convention est profondément modifié par une décision unilatérale de la CdA mettant à mal les équilibres opérationnels ou rendant le projet moins attractif pour un opérateur.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La CdA de La Rochelle sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération  
de La Rochelle

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

La Commune de La Rochelle,

Représentée par son Président,

Représenté par son Directeur  
général,

Représentée par son adjoint  
au Maire,

**Jean-François FOUNTAINE**

**Sylvain BRILLET**

**Dominique GUEGO**

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre thématique n°17-21-019

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-077****Avenant n°4 à la convention Opérationnelle N°CCA-17-16-005 d'action foncière pour des opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la commune de Nieul-sur-Mer, la CdA de La Rochelle 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 à la convention Opérationnelle N°CCA-17-16-005 d'action foncière pour des opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la commune de Nieul-sur-Mer, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

**Avenant n°4 à la Convention Opérationnelle N°CCA-17-16-005 d'action foncière pour des opérations en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain entre la commune de Nieul-sur-Mer, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA**

**Objet** : Création de logements, dont des logements sociaux et abordables.

**Contexte** : La CdA de La Rochelle et la Commune de Nieul-sur-Mer (17) ont signé une convention opérationnelle avec l'EPFNA le 26 avril 2016 afin de développer l'opération de logements « Champ Pinson ».

A la suite à une consultation d'aménageurs, menée en 2019, la CdA de La Rochelle a retenu Clairsienne en tant qu'aménageur qui a en charge de réaliser ce futur quartier Eco-Responsable ». Pour cela, un traité de concession a été signé entre l'aménageur et la CdA de La Rochelle le 9 mars 2020.

Le projet envisage la création d'un nouveau quartier comprenant la réalisation de 400 nouveaux logements au total dont 40% logements locatifs sociaux et 20% logements en accession abordables sur une assiette foncière globale représentant 12, 5 hectares environ.

Ce projet contribuera significativement à réduire le déficit de logements locatifs sociaux de la commune dont la carence a été déclarée, au titre de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté préfectoral de Charente-Maritime n° 2020-17-12-002 en date du 11 décembre 2020.

**Projet** : Pour ce projet, l'EPFNA a mené des acquisitions à l'amiable et par expropriation. Trois des propriétés concernées par ce projet d'aménagement ont été acquises à l'amiable à des montants compris entre 37 € et 45 €/m<sup>2</sup>. Les autres fonciers n'ayant pas pu faire l'objet d'accords préalable à la fixation du prix par le juge, des jugements de première instance ont abouti à des prix moyens de 60 €/m<sup>2</sup> foncier. Des arrêts de Cour d'Appel subséquents ont par la suite abouti à des prix moyens fixés à 81 €/m<sup>2</sup>. Cette fixation judiciaire du prix implique d'adapter la présente convention aux enjeux financiers du projet.

Le projet d'arrêté a pour objet d'augmenter le montant plafond de la convention pour tenir compte des derniers prix moyens fixés

**Durée** : 6 ans et demie

**Montant** : 7 500 000 € + 800 000 €

**Garantie de rachat** : CdA La Rochelle

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
59 274 795 €	44 842 671 €	51 886 922 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation d'une superficie de 12ha maitrisé en totalité par l'EPFNA par expropriation et dont la jouissance est obtenue pour moitié.

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre DUP (10,67 ha)  
 Périmètre de réalisation (13,09 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N°4 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA-17-16-005  
D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE  
L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER**

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

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Communauté d'Agglomération du La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

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

**La Commune de Nieuil-sur-Mer**, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 Nieuil-sur-Mer représentée par son Maire **Marc MAIGNÉ**, 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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau

n° B-2022-.....du 28 Juin 2022,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part,**

## PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Commune de Nieul-sur-Mer (17) ont signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) le 26 avril 2016 afin de développer l'opération de logements « Champ Pinson ». Le projet envisage la création d'un nouveau quartier comprenant la réalisation de 400 nouveaux logements au total dont 40% logements locatifs sociaux et 20% logements en accession abordables sur une assiette foncière globale représentant 12,5 hectares environ.

Ce projet contribuera significativement à réduire le déficit de logements locatifs sociaux de la commune, laquelle a été déclarée carencée, au titre de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté Préfectoral de Charente-Maritime n° 2020-17-12-002 en date du 11 décembre 2020.

Suite à une consultation d'aménageurs menée en 2019, la CdA de La Rochelle a retenu Clairsienne en tant qu'aménageur en charge de réaliser ce futur quartier « Eco-Responsable ». Pour cela, un traité de concession, annexé aux présentes, a été signé entre l'aménageur et la CdA de La Rochelle le 9 mars 2020.

Depuis 2018, l'EPFNA a mené des acquisitions à l'amiable et par expropriation, suite à l'arrêté du Préfet de Charente-Maritime n°17-2681 du 29 décembre 2017, portant déclaration d'utilité publique la création d'une réserve foncière sur le secteur de Champ-Pinson et de cessibilité de l'emprise nécessaire.

Trois des propriétés concernées par ce projet d'aménagement ont été acquises à l'amiable à des montants compris entre 37 € et 45 €/m<sup>2</sup> jusqu'en 2020.

Les autres fonciers n'ayant pas pu faire l'objet d'accords préalable à la fixation du prix par le juge, des jugements de première instance ont abouti à des prix moyens de 60 €/m<sup>2</sup> foncier en Février 2021.

Des arrêts de Cour d'Appel subséquents ont par la suite aboutis à des prix moyens fixés à 81 €/m<sup>2</sup> en Mai 2022.

Cette fixation judiciaire du prix implique d'adapter la présente convention aux enjeux financiers et de calendrier du projet.

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

**ARTICLE 1. Engagement financier de l'EPFNA**

**Les dispositions de l'article 3 de la convention « engagement financier global au titre de la convention » sont modifiées comme suit :**

L'engagement financier maximale de la convention est porté à **8 300 000 € HT (HUIT MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES)** afin que l'EPFNA puisse acquérir l'intégralité du périmètre d'intervention.

Les autres dispositions de la convention initiale demeurent inchangées.

A titre indicatif, le planning actualisé des prochaines étapes est le suivant :

- Arrêts de Cour d'Appel ..... Mai 2022
- Prise de possession sur paiement ou consignation des Arrêts ... Septembre/Octobre 2022
- Traitement contentieux auprès de la Cour de Cassation ..... 2023
- Cession à Clairienne ..... S2 2023

Fait à ..... , le ..... en 4 exemplaires originaux

**La Commune  
de Nieul-sur-Mer**  
représentée par son Maire,

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

**Marc MAIGNÉ**

**Jean-François FOUNTAINE**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**  
n° ..... du .....

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-** 078**Convention de veille pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Etaules 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Etaules 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 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Convention de veille pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Etaules et l'EPFNA

**Objet** : Développement de l'offre de logement en centre-bourg

**Contexte** : La commune d'Etaules située sur l'axe La Tremblade – Saujon est traversée par la route départementale D14. Elle compte environ 2 546 habitants et constitue un petit pôle économique tirant profit de la proximité avec les communes littorales.

Le parc immobilier au sein de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles .

Dans le même temps, l'offre de logement social est très peu développée sur la commune (14 logements sociaux en 2019), malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires.

**Projet** : La commune connaît une forte attractivité depuis plusieurs années. Afin de répondre aux besoins en logements des nouveaux habitants, la commune souhaite réaliser un projet de logements dont une part importante de logements locatifs sociaux sur un site d'environ 2,4 ha.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 171 797 € / 1 026 573 €	513 325 €	449 242 €

**Périmètre** : Le périmètre de veille correspond à 6 parcelles d'une surface d'environ 2,4 hectares



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

**CONVENTION DE VEILLE N°17-.....-.....**

**POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ETAULES**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune d'Etaules**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 25 rue Charles Hervé à Etaules (17750), représentée par **Monsieur Vincent BARRAUD**, son Maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;

**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-..... - ..... du .....2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune d'ETAULES

La commune d'Etaules est localisée à l'ouest du département de la Charente-Maritime, au cœur de la presqu'île d'Arvert. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du Pays Royannais devenue Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique depuis sa création en 2001.

Commune située à 15 Km de Royan, Etaules connaît un fort développement de son parc de résidences principales mais également de son parc de résidences secondaires et gagne entre 100 et 150 habitants par an.

La commune d'Etaules située sur l'axe La Tremblade – Saujon est traversée par la route départementale D14. Elle constitue un petit pôle économique tirant profit de la proximité avec les communes littorales.

Le parc immobilier au sein de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles.

Dans le même temps, l'offre de logement social est très peu développée sur la commune (14 logements sociaux en 2019), malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires.

Avec 2 546 habitants en 2018, la commune pourrait atteindre dans les prochaines années le seuil de 3500 habitants au-delà duquel elle sera soumise l'article 55 de la Solidarités et Renouvellement Urbains. Toutefois, elle devrait y être soumise à moyen terme au rythme de l'évolution démographique actuelle.

Dans cette perspective, et notamment afin de développer son offre de logement locatif à l'année, la commune souhaite mener une politique foncière volontariste afin de développer son offre de logement social.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune d'Etaules	Intercommunalité	Département
Population	2 546	83 661	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,5 %		
Taux de Logements locatifs sociaux	%		
Taux de vacance du parc de logements	9,2 %	4,7 %	7,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,3	1,91	2,04

Sources : INSEE et Observatoire des Territoires

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	15/05/2008	Modification n° 1 : 24/02/2011 Modification n°2 : en cours
<b>SCOT</b>	25/09/2007	Modification n°1 : 20/10/2014 Révision : en cours

### L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune d'Etaules 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.

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Etaules et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune d'Etaules, et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune d'Etaules, et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune d'Etaules
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune d'Etaules, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

#### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

<b>X</b>	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes

Lutte contre les risques	
--------------------------	--

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

La Commune d'Etaules souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, en vue du développement de son offre de logement social. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « La Verrerie » et défini par les éléments suivants :

<b>Parcelles cadastrales</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>Occupation</b>
<b>C 1413</b>	00ha 78a 10ca	Non bâti	La Verrerie	U3	Libre
<b>C 1414</b>	00ha 24ca 29a				
<b>C 1415</b>	00ha 20a 71ca				
<b>C 0063</b>	00ha 42a 25ca				
<b>C 1002</b>	00ha 59a 64ca				
<b>C 0062</b>	00ha 15a 00ca	bâti	3 rue de Maugrezat		Occupée
<b>02ha 39a 99ca</b>					

PLAN

## 2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune d'Etaules
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération du +++, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

## **ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES**

### **3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	X	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune souhaite développer un projet de logements sur le secteur objet de la convention. Celui-ci sera orienté principalement vers une offre de logements locatifs sociaux.

La Commune d'Etaules s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

### 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

### 3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune d'Etaules et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### 3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### 4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **UN MILLION EUROS HORS TAXES (1 000 000€ HT)**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

### 4.2 Accord préalable de la Commune d'Etaules

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

#### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante**

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune d'Etaules, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.  
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune d'Etaules, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune d'Etaules la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune d'Etaules, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents

budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **3 ans**, jusqu'au **31 décembre 2025**.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

### **L'intervention de l'EPFNA s'articulera selon le planning suivant :**

- Semestre 2 2022 :
  - o Négociation avec le propriétaire,
  - o consultation d'un opérateur ou bailleur pour la réalisation du projet
- Semestre 1 2023 :
  - o Acquisition
  - o négociation avec l'opérateur désigné par la collectivité en vue la signature d'une promesse de vente
  - o et d'un dépôt de permis de construire.
- Semestre 2 2023 au 31/12/2025
  - o préparation de la cession du foncier à l'opérateur désigné pour la réalisation du projet
  - o rachat du foncier par l'opérateur désigné, et à la Commune le cas échéant

## **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de

Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référent Technique Commune : DGS/DGA ou responsable de service :
- Référent politique Commune : Maire ou Adjoint :
- Chefs de projet : Julien PERROT / Aminata TAMBOURA
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

### **ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION**

Deux cas peuvent être distingués :

**Cas n°1** : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

**Cas n°2** : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune d'Etaules, le cas échéant, transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

#### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

#### **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La Commune d'Etaules sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

La commune d'Etaules  
représentée par son maire

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

**Vincent BARRAUD**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du .....

Annexes :

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 079

#### Avenant n°1 à la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Arvert 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Arvert et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète  
Le Secrétaire général pour la Préfète,  
Patrick AMOUSSOIJ-ANDRIE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement entre la commune d'Arvert et l'EPFNA

**Objet** : Développement de l'offre de logement

**Contexte** : Arvert est une commune située au sein de la CARA, sur la presqu'île d'Arvert. Elle s'inscrit comme un petit centre urbain à vocation résidentielle au sein de la l'agglomération Royannaïse.

La Commune fait face à une forte pression sur le marché immobilier, avec une faible part de logements sociaux, malgré une forte demande de la part d'accédants et de locataires. L'enjeu est donc de développer l'offre de logement social sur la commune afin de répondre aux besoins identifiés.

**Projet** : La commune souhaite développer son offre de logement, en particulier à vocation sociale, à destination des personnes âgées, des jeunes actifs et des familles. L'avenant vise à intégrer un nouveau périmètre de veille de 12 500 m<sup>2</sup> en centre-bourg, sur la rue des Tilleuls, à augmenter l'engagement financier de la convention en conséquence et à prolonger la durée de la convention d'un an, jusqu'au 31 décembre 2024.

**Durée** : jusqu'au 31 décembre 2024

**Montant** : 700 000 + 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 389 599 € / 1 617 082 €	756 241 €	1 007 135 €

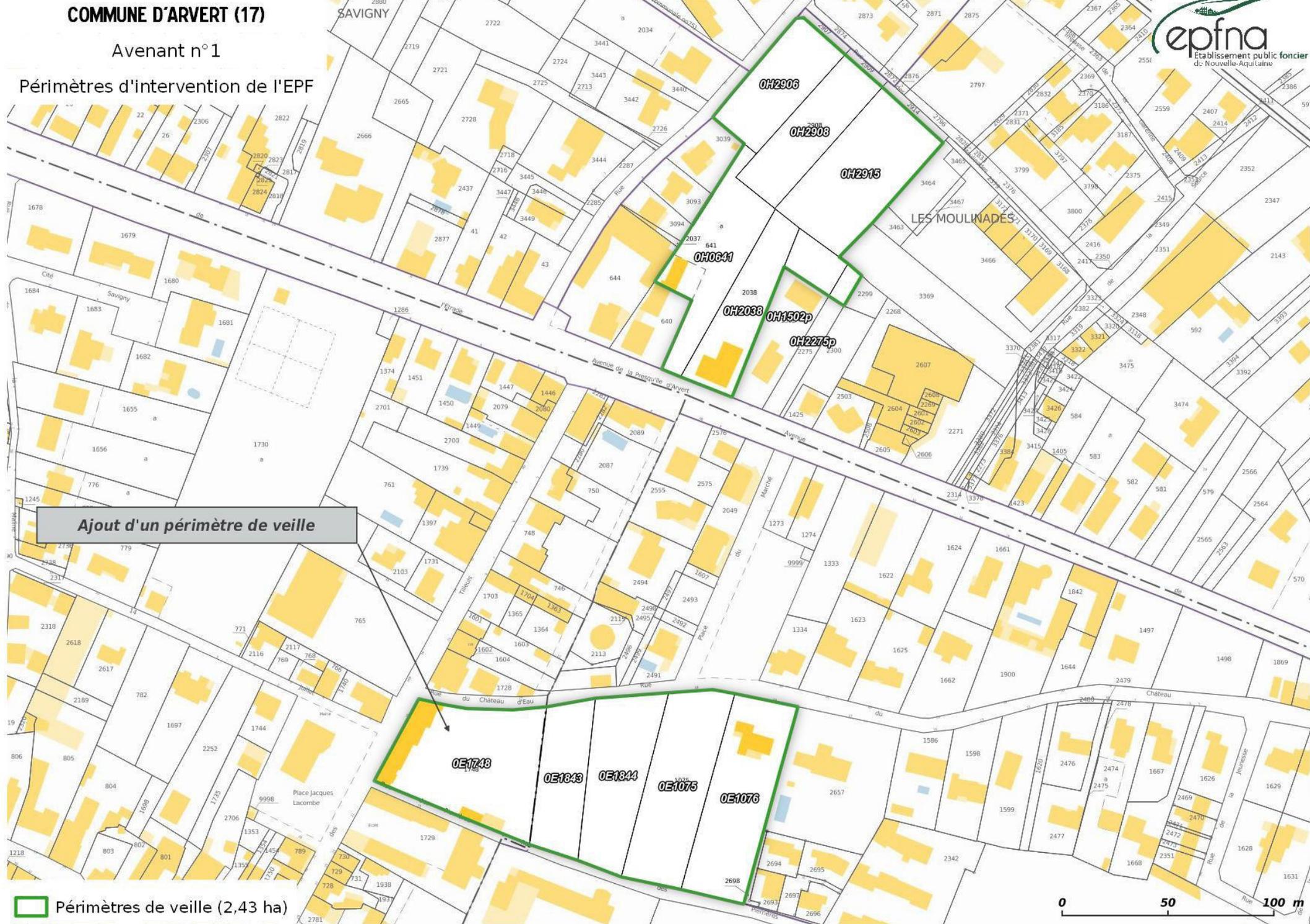
**Périmètre** : Périmètre de veille intégrant deux ilots du centre-bourg respectivement de 1,3 et 1,25 ha, situés à proximité de l'avenue principale traversant le bourg et des principaux commerces et services de la commune.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Avenant n° 1

Périmètres d'intervention de l'EPF





Périmètre de veille (1,31 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

**AVENANT N°1**

**A LA CONVENTION DE VEILLE N°17-22-055  
POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE D'ARVERT**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune d'ARVERT**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jacques Lacombe – BP 31 à Arvert (17530), représentée par **Madame Marie-Christine PERAUDEAU**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**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-..... - ..... du 12 mai 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**



## PRÉAMBULE

La commune d'Arvert et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 23 mai 2022 la convention de veille n°17-22-055 pour le développement de l'offre de logement.

La Ville d'Arvert bénéficie d'un développement rapide de sa population, du fait de sa situation de second rang face aux grandes stations balnéaires de l'agglomération royannaise. Sur un territoire contraint par sa situation géographique et par l'application de la Loi Littoral, la commune a fait face ces dernières années à une forte croissance du parc de logements et une forte pression foncière.

Faisant le constat d'un parc de logements composé à 93% de maisons individuelles et à 73% de logements de 4 pièces ou plus, d'un vieillissement de sa population et d'une offre de logement social très peu développée (2,64% de logements sociaux), malgré un fort potentiel d'accédants et de locataires, la commune souhaite développer son offre de logement social, en l'orientant à destination des personnes âgées ainsi que des familles et jeunes couples.

Dans le cadre de cette convention, un périmètre de veille a été mis en place sur une surface de 1,3 ha dans le centre-bourg sur le secteur dit des « Moulinades », donnant sur l'avenue principale de la commune et situé à proximité immédiate des principaux commerces et services du bourg.

Le présent avenant vise à intégrer un second périmètre de veille sur le centre-bourg, rue des Tilleuls, ayant vocation à accueillir un programme de logement intégrant une part de logement social, ainsi qu'un parc public permettant de faire la liaison entre principaux commerces et équipements de la Ville situés au nord et au sud du centre-bourg.

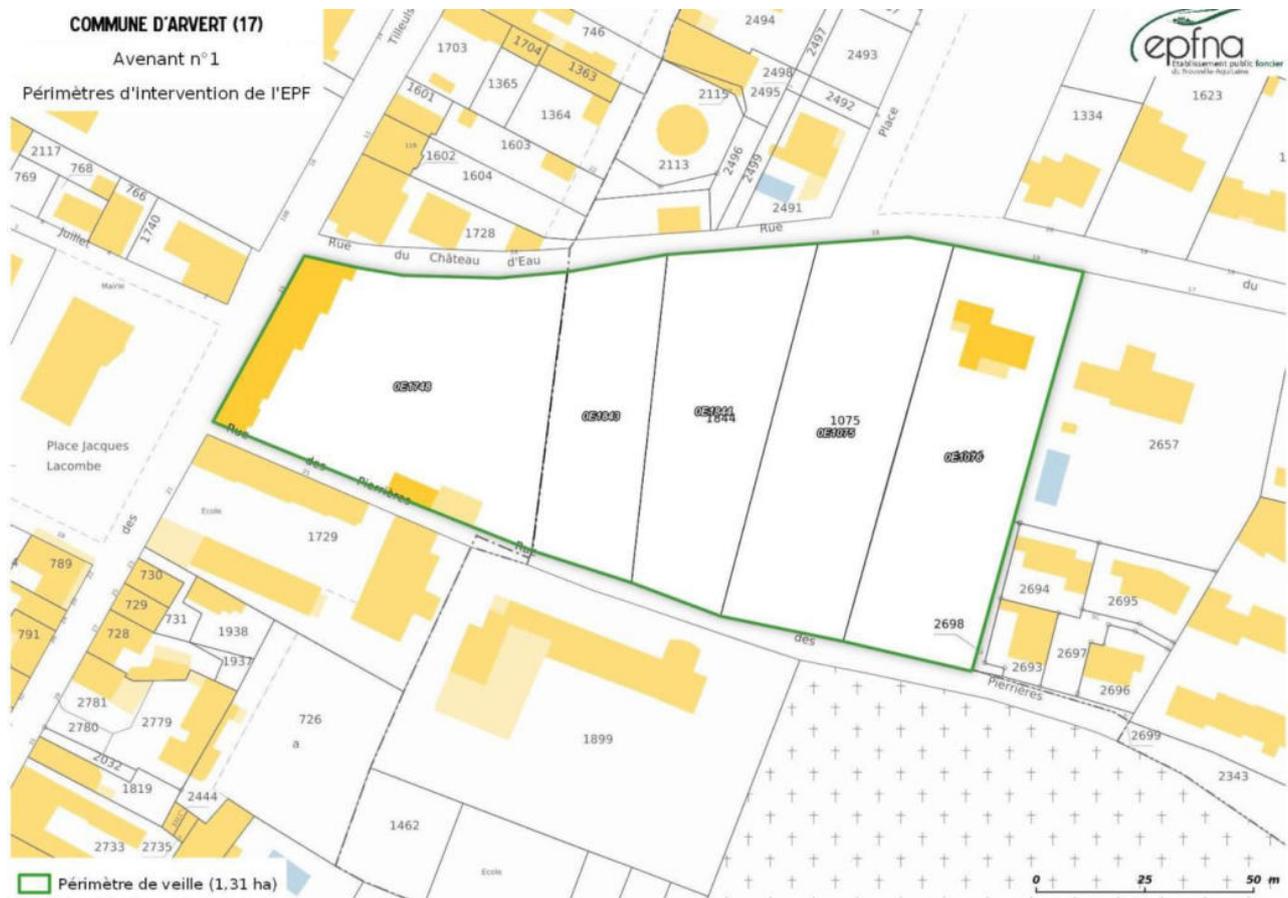
Le montant d'engagement financier de la convention est revu à la hausse en conséquence à hauteur de 1 200 000 €, tandis que la durée de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2024.

**ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PÉRIMETRES D'INTERVENTION**

L'article 2.1 – « Définition du secteur d'intervention » est complété du périmètre d'intervention suivant :

2) Le secteur d'intervention identifié comme « Rue des Tilleuls » est complété par le paragraphe suivant :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
E n°1075	00ha 26a 25ca	Non bâti	19 rue du Château d'eau	Ub		
E n°1076	00ha 27a 50ca	Bâti	19 rue du Château d'eau	Ub		
E n°1748	00ha 34a 50ca	Bâti	15 rue des Tilleuls	Ua	EBC	
E n°1843	00ha 15a 74ca	Non bâti	Lieu-dit Les Pierrailles	Ub	EBC	
E n°1844	00ha 21a 86ca	Non bâti	Lieu-dit Les Pierrailles	Ub	Emplacement réservé	



## **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**

*L'article 4.1 – « Plafond de dépenses » est modifié de la manière suivante :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est d'UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 200 000 € HT).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

## **ARTICLE 3 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION**

*L'article 5 – « Durée de la convention » est modifié de la manière suivante :*

La convention sera échue au **31 décembre 2024**.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

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

La commune de Arvert  
représentée par son maire

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

**Marie-Christine PERAUDEAU**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du  
.....

Annexes :

- Annexe 1 : Convention opérationnelle n°17-22-055

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022-080

#### Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-19-103 d'action foncière pour le développement économique et d l'offre de logement entre la commune de Bussac-sur-Charente, la CDA de Saintes 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-19-103 d'action foncière pour le développement économique et d l'offre de logement entre la commune de Bussac-sur-Charente, la CDA de Saintes et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29-06-2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-19-103 d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logement entre la commune de Bussac-sur-Charente, la CdA de Saintes et l'EPFNA

**Objet** : Maîtrise foncière pour la réalisation d'un projet de logements.

**Contexte** : La commune de Bussac-sur-Charente souhaite consolider son attractivité par des projets structurants en cœur de bourg. A ce titre, la collectivité a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour des opérations en réhabilitation et en densification à l'échelle du centre-bourg.

**Projet** : La commune souhaite développer une offre en habitat dans l'enveloppe urbaine au sein d'espaces résidentiels. Le présent avenant vise à proroger de 2 ans la durée de la convention initiale afin de poursuivre l'intervention de l'EPF en vue de la maîtrise foncière pour la réalisation d'un projet de logements.

**Durée** : 3 ans + 2 ans

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
444 609 € / 409 173 €	158 951 €	512 493 €

**Périmètre** : Le périmètre de veille correspond au secteur centre-bourg d'une surface d'environ 5200 m<sup>2</sup>.



- Périmètre de veille (5205 m<sup>2</sup>)
- Périmètre de réalisation (961 m<sup>2</sup>)



**AVENANT N°1  
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-19-103  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET  
DE L'OFFRE DE LOGEMENT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE BUSSAC-SUR-CHARENTE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Bussac-sur-Charente**, dont le siège est situé 139 rue du Val de Charente – BUSSAC-SUR-CHARENTE (17 100) représentée par son maire, **Monsieur Jean-Luc MARCHAIS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **++++, numéro +++++**.  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4 avenue de Tombouctou – CS 90 316 – 17 108 SAINTES ; représentée par, son Président, **Monsieur Bruno DRAPON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire **du +++++, numéro +++++**.

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

**d'une part,**

**et**

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

**d'autre part.**

# PRÉAMBULE

La Commune de Bussac-sur-Charente souhaite consolider son attractivité par des projets structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg. A travers ces opérations, la Commune ambitionne de redéployer l'activité commerciale en cœur de bourg, de développer une offre en habitat au sein d'espaces d'ores et déjà résidentiels.

Dans le cadre de la convention opérationnelle, deux périmètres de réalisation ont été mis en place correspondant aux projets ci-dessous.

- **Secteur « Centre-bourg » :**

La Commune envisage sur ce site en plein centre-bourg le développement d'une activité commerciale en renforcement de celle existante ainsi que d'une opération de logements.

- **Secteur « Les Guilloteaux**

parcelles cadastrales référencées section AD n° 97 à 102 et 106.

La Commune de Bussac-sur-Charente souhaite permettre la reconversion d'une friche constituée d'anciens bâtiment à destination d'habitation pour permettre le développement d'une opération de logements compatible avec le tissu urbain local.

Ce secteur est soumis à un emplacement réservé au PLU et qui devra à terme être levé.

La convention opérationnelle porte un stock financier de 3 169,00 € HT correspondant à une étude capacitaire réalisée par un bureau d'étude.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention opérationnelle afin de poursuivre l'intervention en cours en vue de la maîtrise foncière des sites identifiés.

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

### ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4 « Durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-19-103 d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logements entre la commune de Bussac-sur-Charente, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est modifié comme suit :

### ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au **31 décembre 2024**.

Le planning des prochaines actions est le suivant :

- **Semestre 2 2022 :**
  - lancement de l'appel à manifestation d'intérêt
  - négociation et acquisition
- **Semestre 1 2023 :**
  - négociation avec l'opérateur désigné par la collectivité
  - signature d'une promesse de vente et dépôt d'un permis de construire.
- **Semestre 2 2023 au 31 décembre 2024 :**
  - préparation de la cession du foncier à l'opérateur désigné pour la réalisation du projet
  - rachat du foncier par l'opérateur désigné, et à la Commune le cas échéant

**Les autres dispositions de la convention restent inchangées.**

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

**La Commune de Bussac-sur-Charente**  
représentée par son Maire,

**La Communauté d'Agglomération  
de Saintes**  
représentée par son Président,

**Jean-Luc MARCHAIS**

**Bruno DRAPON**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier n° ++++ en date du ++++

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe n°3 : Convention opérationnelle



**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-081****Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-19-108 d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logement entre la commune de Les Gonds, la CdA de Saintes 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,  
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-19-108 d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logement entre la commune de Les Gonds, la CdA de Saintes et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JULI 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JULI 2022

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-19-108 d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logement entre la commune de Les Gonds, la CdA de Saintes et l'EPFNA**

**Objet** : Développement économique et de l'offre de logement en centre-bourg

**Contexte** : La Commune de Les Gonds souhaite consolider son attractivité par des projets structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg.

**Projet** : la Commune ambitionne de redéployer son activité commerciale en cœur de bourg, de développer une offre d'habitat à proximité des commerces et services communaux.

Le présent avenant vise à proroger de 2 ans la durée de la convention initiale afin de poursuivre l'intervention de l'EPFNA en vue de la maîtrise d'un foncier stratégique en centre-bourg pour la réalisation d'un projet de développement économique.

**Durée** : 3 ans + 2 ans

**Montant** : 500 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
530 414 € / 564 987 €	246 033 €	358 933 €

**Périmètre** : Les deux périmètres de réalisation correspondent au site de projet 1 « Rue Maurice Ravel » d'une surface d'environ 5098 m<sup>2</sup> en cœur de bourg face à la mairie et le site de projet 2 « Rue du stade » d'une surface d'environ 40ha.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



- Périmètre d'étude (26,46 ha)
- Périmètres de réalisation (4,54 ha)



**AVENANT N°1**  
**A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-19-108**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET**  
**DE L'OFFRE DE LOGEMENT**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DES GONDS**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune des GONDS**, dont le siège est situé 9 rue Murcie Ravel – LES GONS (17 100) représentée par son maire, **Monsieur Alexandre GRENOT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **+++++**,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4 avenue de Tombouctou – CS 90 316 – 17 108 SAINTES ; représentée par, son Président, **Monsieur Bruno DRAPON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du **+++++**,  
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CdA** » ;

**d'une part,**

**et**

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

**d'autre part.**

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 08 novembre 2019, deux périmètres de réalisation ont été mis en place correspondant aux projets ci-dessous :

- **Projet 1 :**

Site : Rue Maurice Ravel

Projet : La Commune des Gonds souhaite développer une opération mixte à vocation économique en renforcement des activités existantes et de logements.

- **Projet 2 :**

Site : Rue du Stade

Projet : La Commune des Gonds souhaite développer une opération de logements, éventuellement sociaux.

A ce jour aucune dépense n'a été engagée dans le cadre de la convention opérationnelle.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention afin de poursuivre les interventions en cours sur la commune en vue de la maîtrise foncière des biens identifiés.

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

### **ARTICLE 1 – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

L'article 4 « Durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-19-108 d'action foncière pour le développement économique et de l'offre de logements entre la commune de Les Gonds, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est modifié comme suit :

### **Article 4. – DUREE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue au 31 décembre 2024.

Le planning des opérations envisagé est le suivant :

#### **Projet 1 :**

- **Semestre 2 2022 :**

- négociation et acquisition

- **Semestre 1 2023 :**

- négociation avec l'opérateur désigné par la collectivité
- préparation de la cession du foncier à l'opérateur désigné pour la réalisation du projet
- rachat du foncier par l'opérateur désigné ou à la Commune le cas échéant

#### **Projet 2 :**

- **Semestre 2 2022 :**

- Négociation avec le propriétaire,
- consultation d'un opérateur ou bailleur pour la réalisation du projet

- **Semestre 1 2023 :**
  - Acquisition,
  - négociation avec l'opérateur désigné par la collectivité en vue la signature d'une promesse de vente,
  - dépôt de permis de construire.
- **Semestre 2 2023 au 31/12/2024**
  - préparation de la cession du foncier à l'opérateur désigné pour la réalisation du projet
  - rachat du foncier par l'opérateur désigné ou à la Commune le cas échéant

**En l'absence de revente à un opérateur désigné par la commune d'ici le 31/12/2023, la commune rachètera le foncier acquis par l'EPFNA courant 2024.**

**Les autres dispositions de la convention restent inchangées.**

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

**La Commune des Gonds**  
représentée par son Maire,

**La Communauté d'Agglomération  
de Saintes**  
représentée par son Président,

**Alexandre GRENOT**

**Bruno DRAPON**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier n° ++++ en date du ++++

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe n°3 : Convention opérationnelle

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 082

#### Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-20-058 d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Thénac, la CdA de Saintes 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-20-058 d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Thénac, la CDA de Saintes et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

DANICK AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-20-058 d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Thénac, la CdA de Saintes et l'EPFNA**

**Objet** : Redynamisation du centre-bourg par la réalisation d'une opération mixte

**Contexte** : La commune de Thénac souhaite poursuivre la valorisation de son cœur de bourg par la mobilisation de grandes emprises foncières disponibles et bien situées en cœur de bourg, à proximité immédiate de la mairie et des commerces du bourg.

**Projet** : La commune souhaite développer une opération immobilière mixte comprenant du logement et des services sur l'îlot place de la liberté à proximité de la mairie et des commerces.

L'avenant à la convention opérationnelle vise à apporter des modifications à l'article 1, notamment en précisant les conditions financières de revente des biens acquis par l'EPFNA.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 350 000€

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
525 661 € / 539 555 €	186 405 €	1 163 932 €

**Périmètre** : Le périmètre de réalisation correspond à "l'îlot place de la liberté" d'une surface d'environ 3092m<sup>2</sup>, situé aux abords de la place de la liberté et à 50 mètres de la mairie





**AVENANT 1 A LA  
CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-20-058  
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE  
BOURG**

**ENTRE  
LA COMMUNE DE THENAC  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Thénac**, dont le siège est situé 35 Rue de la République à THENAC (17 460) représentée par son maire, **Madame Sylvie MERCIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **+++++**, numéro **+++++**  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 4 avenue de Tombouctou – CS 90 316 – 17 108 SAINTES ; représentée par, son Président, **Monsieur Bruno DRAPRON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du **++++**, numéro **++++** ;  
Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CdA** » ou « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

**et**

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

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

Le secteur de réalisation identifié dans le cadre de la convention opérationnelle correspond à **Îlot place de la Liberté**. Cet important espace urbain, du fait de sa taille, est situé aux abords de la place de la Liberté, de la rue de la Carmagnole, de la rue Voltaire et de la rue de la Démocratie. La Mairie se trouve à 50 mètres de cette parcelle. Bâti, le bien est référencé dans le cadastre section AO n° 0034 et représente une superficie d'environ 3 092 m<sup>2</sup>. Il est inscrit en zone U au PLU et appartient à six propriétaires à la suite d'un démembrement de propriété.

Une première approche auprès des propriétaires suivie d'une visite du site ont été menées par l'EPFNA. Cependant, la commune ayant engagé une modification simplifiée du PLU afin de mettre en place une OAP sur le site, les négociations en vue de la maîtrise foncière seront entamées dès l'achèvement de la modification prévu en fin d'année 2022.

L'objectif du présent avenant est que la Commune se substitue à la CdA en portant la garantie de rachat de la convention, et ainsi, de modifier l'article 1 de la convention.

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

### ARTICLE 1. — MODIFICATION OBJET DE LA CONVENTION

L'article 1 « Objet de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-20-058 d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Thénac, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine est modifié comme 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 collectivité et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

**Les autres dispositions de la convention restent inchangées.**

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

**La Commune de Thénac**  
représentée par sa maire

**La Communauté d'Agglomération de  
Saintes**  
représentée par son Président,

**Bruno DRAPRON**

**Sylvie MERCIER**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier n° ++++ en date du +++++.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Annexe n°3 : Convention opérationnelle

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022- 083****Convention de veille foncière pour la maîtrise de l'ilot rue du pont, entre la commune de Longèves,  
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille foncière pour la maîtrise de l'ilot rue du pont, entre la commune de Longèves, Communauté de Communes d'Aunis Atlantique et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL 2022

La préfète **Pour la Préfète,**

**Le Secrétaire général pour les affaires régionales**  
**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Convention de veille foncière pour la maîtrise de l’ilot rue du pont, entre la commune de Longèves,  
Communauté de Communes d’Aunis Atlantique et l’EPFNA

**Objet** : Réalisation d’une opération mixte de développement économique et de logements

**Contexte** : La Commune a ciblé deux fonciers contigus à ceux du commerce déjà existant pour un projet de réhabilitation. Il s’agit des parcelles cadastrées AA 56 et 57. Les propriétaires sont vendeurs et avaient des acquéreurs jusqu’à ce que la Commune leur partage son intérêt pour ces fonciers.

**Projet** : L’objectif serait de créer une réelle centralité sur la Commune avec :

- des cellules commerciales en rez-de-chaussée ;
- du logement aux étages ;
- et une place municipale en fonds de parcelles où pourrait être organisée un marché de manière hebdomadaire.

L’EPFNA a sollicité le CAUE 17, la SEMDAS, la banque des territoires et la SAS Patrimoniale pour que chacun puisse partager ses compétences dans la faisabilité de ce projet.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 600 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d’autofinancement	Encours de la dette
371 371 € / 322 574 €	199 548 €	655 548 €

**Périmètre** : Le site de projet comprend deux parcelles (AA 56 et 57) composées de maisons à usage d’habitation.



 Périmètre de veille (941 m<sup>2</sup>)



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022

# CONVENTION DE VEILLE N° 17-22-... D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE LA COMMUNE DE LONGEVES LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17) ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### Entre

**La Commune de Longèves** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville situé 5 rue de la Pionnerie – 85200 LONGEVES, représentée par son maire, **Monsieur Dominique LECORGNE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**La Communauté de Communes Aunis Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 113 route de La Rochelle – 17230 MARANS, représentée par **Monsieur Jean-Pierre SERVANT**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

ci-après dénommée "l'EPFI" ou la " CdC"

**d'une part,**

### Et

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 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 2022-+++ en date du ++ ++ 2021,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part.**

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Longèves, la communauté de communes Aunis Atlantique et l'EPFNA

1

## PRÉAMBULE

### La Commune de Longèves

Située en deuxième couronne de La Rochelle, la Commune de Longèves est membre de la Communauté de Communes Aunis Atlantique. Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 002	30 188	646 932
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 2,6% (+ 12 % sur 5 ans)	+ 1,3 % (+ 7 % sur 5 ans)	+ 3% (+ 15% sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	4,6 (392 / 19)	7,8 (13 101 / 110)	7,1 (31 227 / 436 869)
Nombre de personnes par ménages	2,62	2,42	2,04

Sources : Insee

La Commune comptait 1 002 habitants en 2018 contre 733 en 2008. Sa population a augmenté d'environ 27% en 10 ans et ne cesse de s'accroître compte tenu de sa proximité avec la ville de La Rochelle. Les nouveaux arrivants sont formés en grande partie d'une population jeune, active, travaillant dans l'agglomération de La Rochelle et recherchant un cadre de vie préservé et accessible sur le plan géographique. Face à ce constat, le nombre de logements augmente lui aussi de manière significative passant de 270 résidences principales en 2008 contre 382 en 2018.

Pourtant, la Commune dispose d'un faible niveau d'équipements et de services malgré la demande. Il existe un seul commerce dont les murs appartiennent à la Commune. Il s'agit d'une activité d'alimentation-bar-tabac implantée dans la rue principale, en face de la Mairie. Les habitants sont ainsi systématiquement obligés de se déplacer hors de la Commune pour les commerces même les plus rudimentaires et pour les services de santé.

La Commune a donc ciblé une emprise foncière bâtie contiguë à celle du commerce déjà existant pour créer un commerce supplémentaire en continuité du commerce existant et des logements à l'étage réhabilitant l'étage existant.

### La Communauté de Communes Aunis Atlantique

Située au nord du département de la Charente-Maritime (17), la Communauté de Communes Aunis Atlantique bénéficie d'un positionnement stratégique au centre des agglomérations de La Rochelle, Rochefort et Niort. Sa façade littorale et son appartenance au parc Naturel Régional du Marais Poitevin apportent au territoire une richesse paysagère et un écosystème remarquable.

La communauté de Communes Aunis Atlantique est composée de 20 communes. En 2018, l'intercommunalité comptait 28 000 habitants contre 30 683 habitants en 2022. Sa **croissance démographique** reste soutenue, mais connaît une augmentation annuelle beaucoup plus faible sur les 5 dernières années (+1,25%, contre plus de 3% jusqu'en 2015). Elle est assez hétérogène sur le territoire. Un tiers des communes du territoire affiche une croissance démographique négative ou nulle entre 2020 et 2021. Saint-Ouen d'Aunis demeure la commune qui conserve le taux de croissance le plus fort (+ 19,84 % en 5 ans sur la période 2017/2021 et + 4,74 % entre 2020 et 2021).

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Longèves, la communauté de communes Aunis Atlantique et l'EPFNA

2

La population est jeune mais elle vieillit. Aussi, le territoire accueille une population familiale et il est noté une augmentation des familles monoparentales.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1 – CADRE DE LA CONVENTION

### 1.1 Objet de la convention

La convention opérationnelle est une convention tripartite pour l'intervention de l'EPFNA sur le centre-bourg de la Commune de Longèves (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Longèves, la CdC Aunis Atlantique et l'EPFNA.

Sa vocation est de déterminer de manière précise :

- **les objectifs partagés** par les parties à la convention ;
- **les engagements et obligations** que prennent les parties à la convention en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière** de l'EPFNA pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** du bien acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions.**

La présente convention opérationnelle en matière de recyclage urbain vise à répondre aux enjeux du territoire afin de :

- Favoriser un renouvellement urbain et la réalisation des aménagements espaces publics rendus nécessaires pour les besoins d'un quartier accueillant de nouveaux habitants ;
- Limiter l'étalement urbain par l'optimisation du foncier au sein des tissus urbains et par la densification des nouveaux espaces ouverts ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches.

### 1.2 Programme Pluriannuel d'intervention et règlement d'intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA, en particulier la **redynamisation de centre ancien** et le **développement économique**.

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### 1.3 Convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 17-22-049 d'appui à la stratégie foncière de la Communauté de Communes Aunis Atlantique signée le 18 mai 2022

conformément aux délibérations du conseil communautaire de l'EPCI du 2 février 2022 et du bureau de l'EPFNA du 10 mars 2022.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- **Le développement de l'offre de logements ;**
- **Le développement économique ;**
- **La revitalisation des centres bourgs.**

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité qui sont notamment l'accompagnement de ses Communes membres dans sa politique de revitalisation des centres bourgs. La présente convention dépend de la compétence communale.

La CdC Aunis Atlantique participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

### **ARTICLE 3 – PERIMETRE DE VEILLE**

#### **3.1 Définition du secteur d'intervention**

Au vu des nouveaux enjeux en présence sur le territoire de l'Aunis, ce partenariat porte sur un projet concourant à la revitalisation du centre bourg en mobilisant du foncier bâti et vacant. L'objectif est de répondre aux besoins de la population locale qui n'a pas accès à une offre de services et commerciales suffisantes sur le secteur communal.

Le secteur d'intervention porte sur deux (2) parcelles cadastrées suivantes :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AA 56	637 m <sup>2</sup>	Bâti	4 rue du pont	U
AA 57	306 m <sup>2</sup>	Bâti	2 rue du pont	U

Les parcelles identifiées se situent dans le bourg de la Commune de Longèves et plus précisément aux abords de la route D112 qui relie les Communes d'Andilly à Tonnay-Boutonne. A proximité directe de l'unique commerce sur la Commune, ces parcelles bénéficient d'une localisation stratégique pour un projet de revitalisation de centre-bourg.



Le périmètre de projet s'étend sur 941 m<sup>2</sup>. Il se principalement de maisons individuelles d'habitation construites dans les années 1850-1870 avec une écriture architecturale typique de centre-bourg (façade sur rue, mitoyenneté, enduit, R+1 etc...).

Les biens disposent également de garages pour le stationnement de véhicules et de jardins.

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Longèves, la communauté de communes Aunis Atlantique et l'EPFNA

### 3.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la Commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune ;
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA par le titulaire du droit de préemption au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### 3.3 Définition du projet

La Commune souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA, réaliser la maîtrise foncière de cet îlot stratégique pour la revitalisation de son centre-bourg.

L'objectif serait de créer une réelle centralité sur la Commune avec :

- des cellules commerciales en rez-de-chaussée sur environ 200 m<sup>2</sup> ;
- du logement aux étages pour environ 200 m<sup>2</sup> sp ;
- et une place municipale en fonds de parcelles où pourrait être organisée un marché de manière hebdomadaire sur environ 300 m<sup>2</sup>.

Des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser sa faisabilité technique et financière.

### 3.4 Modalités de sortie envisagées

Les fonciers maîtrisés par l'EPFNA seront cédés soit à la Commune ou à un porteur de projet identifié. Dans les deux hypothèses, la Commune devra provisionner le rachat des fonciers au titre de sa garantie de rachat.

## **ARTICLE 4 – LA REALISATIONS D'ETUDES**

### 4.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA qui pourra réaliser avec l'accord de la Commune des études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation.

A ce stade, l'EPFNA et la Commune ont sollicité le CAUE 17, la SEMDAS, la banque des territoires et la SAS Patrimoniale pour que chacun puisse partager ses compétences dans l'analyse de la faisabilité de ce projet.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

Convention opérationnelle n°17-22-+++ d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Longèves, la communauté de communes Aunis Atlantique et l'EPFNA

#### 4.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

#### 4.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

#### 4.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

### **ARTICLE 5 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la Commune** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de **Commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

### **5.1 Absence d'acquisitions**

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

### **5.2 Acquisitions réalisées sans cessions**

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

### **5.3 Acquisitions réalisées avec cessions**

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

### **5.4 Abandon de projet**

Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la collectivité dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

### **6.1 – Engagements de l'EPFNA**

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à réaliser les interventions foncières nécessaires à la maîtrise foncière de l'ilot identifié dans la présente convention. Ces acquisitions seront réalisées sur la base des études urbaines et capacitaires réalisées et de diagnostics préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour La Collectivité, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

### **6.2 – Engagements de la Commune**

La Commune s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – la commune et l'EPFNA seront étroitement associés;

### **6.3 – Engagements de la Communauté de Communes**

La CdC s'engage à :

- faire connaître de l'EPFNA tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que la CdC identifierait ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUi par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPFNA ;
- porter à connaissance de l'EPFNA toute évolution, majeure et/ou mineure du fait de conséquences liées aux démarches de concertation qui seront menées le plus en amont possible ;
- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant.

## **ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de **3 ans, jusqu'au 31 décembre 2025.**

En cas de non-préemption à l'occasion d'une DIA qui serait déposée, la convention serait résiliée.

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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

## **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- Si le programme prévu par la convention est profondément modifié par une décision unilatérale de la Commune mettant à mal les équilibres opérationnels ou rendant le projet moins attractif pour une opérateur.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

**La Commune de Longèves**

Représentée par son Maire,

**Dominique LECORGNE**

**L'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

Représenté par son Directeur  
général,

**Sylvain BRILLET**

**La Communauté de  
Communes Aunis Atlantique,**

Représentée par son  
Président,

**Jean-Pierre SERVANT**

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 17-22-049

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 084

#### Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté d'agglomération Tulle Agglo 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté d'agglomération Tulle Agglo 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté d'agglomération  
Tulle Agglo et l'EPFNA

**Objet** : Revitalisation des centres-bourgs et centres-villes

**Contexte** : EPCI de l'agglomération de Tulle

**Projet** :

La communauté d'agglomération Tulle Agglo a sollicité l'EPFNA pour la signature d'une convention cadre à l'échelle de son territoire communautaire afin de mettre en cohérence l'intervention et les projets et d'accompagner les ORT locales (PVD et AC

**Durée** : Sans objet (pas de portage foncier)

**Montant** : Sans objet

**Garantie de rachat** : Sans objet

**Périmètre** : territoire de la communauté d'agglomération

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 00035 - Code APE 8413

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



**CONVENTION CADRE N° ... – ... – ...**  
**CENTRES BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE ANCIEN**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION TULLE AGGLO (19)**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **Communauté d'Agglomération Tulle Agglo**, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est Rue Sylvain Combes – 19000 TULLE, représentée par **Monsieur Michel BREUILH**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....

ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ;

**D'une part**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'Etat 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-2022-..... du 28 juin 2022

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part**

## PREAMBULE

L'EPFNA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprise foncières, de revitalisation de centre-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'EPNA intervention 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 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 zone d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

***L'objet de la présente convention cadre est :***

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

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 d'Agglomération Tulle Agglo

La Communauté d'Agglomération Tulle Agglo a été créée en 1993 en tant que communauté de communes regroupant 12 communes. L'EPCI a évolué en communauté d'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Tulle Agglo regroupe aujourd'hui 43 communes et compte 44 544 habitants. La ville de Tulle représente près d'un tiers des habitants (14 812 habitants), Naves est la deuxième commune la plus peuplée (2 314 habitants), le reste de l'intercommunalité est composé de communes d'une taille inférieure à 2 000 habitants.

La Communauté d'agglomération se dote de nombreuses compétences relatives à l'offre de soins, à la politique de la ville, à l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire, à l'aménagement de l'espace ou encore au développement économique.

Le territoire est engagé dans une ORT entraînée par la ville centre, Tulle, et dont bénéficient également plusieurs bourgs structurant du territoire communautaire : Cornil, Corrèze, Laguenne et Sainte-Fortunade.

(A compléter par la Collectivité : description de la démarche engagée sur les documents cadre..)

## 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 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'Etat 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, qu'après analyse de la tension et des ressources foncières locales montrant l'absence d'alternative pertinente en renouvellement urbain.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention (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, ç 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 2022, l'EPFNA a entamé le bilan du PPI 2018-2022 afin d'élaborer le prochain, qui intégrera à la fois les orientations stratégiques de l'Etat et les enjeux des territoires. Dans ce cadre, il peut être légitime d'intégrer le fait que l'action de l'EPFNA sera mise au service du recyclage des friches et en faveur du renouvellement urbain.

Soucieux de limiter les risques pris par la collectivité dans le cadre du projet qu'elle porte, l'EPFNA veille, dans le cadre de son intervention, à rassembler les éléments d'appréciation de la faisabilité technique et financière du projet avant d'engager la maîtrise foncière de biens.

Le PPI 2023-2027 est en cours d'élaboration et devrait entrer en application au début de l'année 2023. En conséquence, la présente convention cadre veille à s'inscrire dans les principes généraux d'intervention du PPI 2023-2027 connus à ce stade, dans la continuité du PPI 2018-2022. Si des écarts venaient à apparaître, la présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant pour être mise en cohérence avec le PPI 2023-2027 approuvé par le conseil d'administration de l'EPFNA.

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 en cours le jour de la signature de la présente et celui à venir, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2027.

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 EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION**

La Communauté d'Agglomération Tulle Agglo et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPFNA et la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

## **ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPFNA**

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

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

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'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 :

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

En conséquence, la Communauté d'agglomération Tulle Agglo entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPFNA des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPFNA sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté d'agglomération Tulle Agglo s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

L'EPFNA s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier.

## **ARTICLE 4 – L’INTERVENTION FONCIERE**

L’intervention opérationnelle de l’EPFNA se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. La Communauté d’Agglomération Tulle Agglo s’engage à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l’EPFNA.

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

## **ARTICLE 5 – LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

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

- La Communauté d’Agglomération Tulle Agglo mettra dans la mesure du possible à disposition de l’EPFNA des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l’intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté d’Agglomération Tulle Agglo sera conviée à toutes réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l’EPFNA et la Communauté d’Agglomération Tulle Agglo pour examiner l’ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d’équilibre territoriale de la Communauté d’Agglomération Tulle Agglo.

## **ARTICLE 6 – 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 2023-2027 de l’EPFNA soit jusqu’au **31 décembre 2027**. En cas d’écart observé entre les principes d’intervention définis par la présente convention et le programme pluriannuel d’intervention de l’EPFNA en vigueur (du fait du PPI 2023-2027 ou d’une modification de celui-ci), ou une ou évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, les parties conviennent de modifier la présente convention cadre par avenant. La présente convention cadre ne peut être réalisée que d’un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d’une des clauses de la présente convention cadre.

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

## **ARTICLE 7 – CONTENTIEUX**

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

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

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

La Communauté d'agglomération  
Tulle Agglo,  
représentée par son Président,

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

**Michel BREUILH**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ....., n°2022/.... en date du ..... 2022

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 085

**Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes  
Midi Corrèzien 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Midi Corrèzien 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Convention cadre centres bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes  
Midi Corrèzien et l'EPFNA

**Objet** : Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs du territoire

**Contexte** : EPCI du sud de la Corrèze

**Projet** : La communauté de communes Midi Corrèzien a sollicité l'EPFNA pour la signature d'une convention cadre à l'échelle de son territoire communautaire afin de mettre en cohérence l'intervention et les projets et d'accompagner les ORT locales (PVD et ACV).

**Durée** : Sans objet (pas de portage foncier)

**Montant** : Sans objet

**Garantie de rachat** : Sans objet

**PPérimètre** : territoire de la communauté de communes

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 00035 - Code APE 8413

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



**CONVENTION CADRE N° ... – ... – ...**  
**CENTRES BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE ANCIEN**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MIDI CORREZIEN (19)**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **Communauté de Communes Midi Corrèzien**, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est Rue Emile Monbrial – 19120 BEAULIEU-SUR-DORDOGNE, représenté par **Monsieur Alain SIMONET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....

ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

**D'une part**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'Etat 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-2022-..... du 28 juin 2022

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**D'autre part**

## PREAMBULE

L'EPFNA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprise foncières, de revitalisation de centre-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'EPNA intervention 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 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 zone d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

***L'objet de la présente convention cadre est :***

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

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 Midi Corrézien

La Communauté de Communes Midi Corrézien a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, issue de la fusion des Communautés de Communes du Pays de Beynat, du Sud Corrézien, des Villages du Midi Corrézien avec extension à la commune d'Altiliac. Elle regroupe aujourd'hui 34 communes et compte un total de 13 576 habitants sur un territoire de 390 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité comprend de nombreuses petites communes. Ainsi, seules trois communes ont plus de 1000 habitants : Beaulieu-sur-Dordogne (1320 habitants), Beynat (1272 habitants) et Meyssac (1283 habitants).

La Communauté de Communes s'est dotée des compétences relatives à l'aménagement du territoire (SCoT, PLUi...), à l'environnement ou encore au développement économique (création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale et artisanale).

**(A compléter par la Collectivité : description de la démarche engagée sur les documents cadre..)**

## 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 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'Etat 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, qu'après analyse de la tension et des ressources foncières locales montrant l'absence d'alternative pertinente en renouvellement urbain.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention (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, ç 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 2022, l'EPFNA a entamé le bilan du PPI 2018-2022 afin d'élaborer le prochain, qui intégrera à la fois les orientations stratégiques de l'Etat et les enjeux des territoires. Dans ce cadre, il peut être légitime d'intégrer le fait que l'action de l'EPFNA sera mise au service du recyclage des friches et en faveur du renouvellement urbain.

Soucieux de limiter les risques pris par la collectivité dans le cadre du projet qu'elle porte, l'EPFNA veille, dans le cadre de son intervention, à rassembler les éléments d'appréciation de la faisabilité technique et financière du projet avant d'engager la maîtrise foncière de biens.

Le PPI 2023-2027 est en cours d'élaboration et devrait entrer en application au début de l'année 2023. En conséquence, la présente convention cadre veille à s'inscrire dans les principes généraux d'intervention du PPI 2023-2027 connus à ce stade, dans la continuité du PPI 2018-2022. Si des écarts venaient à apparaître, la présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant pour être mise en cohérence avec le PPI 2023-2027 approuvé par le conseil d'administration de l'EPFNA.

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 en cours le jour de la signature de la présente et celui à venir, c'est-à-dire jusqu'au **31 décembre 2027**.

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 EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION**

La Communauté de Communes Midi Corrézien et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

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

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPFNA et la Communauté de Communes Midi Corrézien, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

## **ARTICLE 2 – CRITERES D’INTERVENTION DE L’EPFNA**

L’intervention de l’EPFNA a, notamment, comme objectifs :

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

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l’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 :

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

En conséquence, la Communauté de Communes Midi Corrézien entend faire bénéficier d’une intervention de l’EPFNA des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l’intervention de l’EPFNA sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes Midi Corrézien s’engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

L’EPFNA s’engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier.

## **ARTICLE 4 – L’INTERVENTION FONCIERE**

L’intervention opérationnelle de l’EPFNA se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. La Communauté de Communes Midi Corrézien s’engage

à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l'EPFNA.

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

## **ARTICLE 5 – LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

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

- La Communauté de Communes Midi Corrézien mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPFNA des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté de Communes Midi Corrézien sera conviée à toutes réunions de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPFNA et la Communauté de Communes Midi Corrézien pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territoriale de la Communauté de Communes Midi Corrézien.

## **ARTICLE 6 – 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 2023-2027 de l'EPFNA soit jusqu'au **31 décembre 2027**. En cas d'écart observé entre les principes d'intervention définis par la présente convention et le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur (du fait du PPI 2023-2027 ou d'une modification de celui-ci), ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, les parties conviennent de modifier la présente convention cadre par avenant. La présente convention cadre ne peut être réalisée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

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

## **ARTICLE 7 – CONTENTIEUX**

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

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

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

La Communauté de communes  
Midi Corrèzien,  
représentée par son Président,

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

**Alain SIMONET**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ....., n°2022/.... en  
date du ..... 2022

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-086****Convention de réalisation pour le maintien d'un lieu culturel associatif entre la commune de Neuvic 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour le maintien d'un lieu culturel associatif entre la commune de Neuvic et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général****Convention de réalisation pour le maintien d'un lieu culturel associatif entre la commune de Neuvic et l'EPFNA****Objet** : Maintien d'un lieu culturel associatif sur le territoire communal**Contexte** : Commune structurante du territoire Haut Corrézien**Projet** : Au regard de la vente prochaine du site qu'elle occupe ponctuellement, une association, en lien avec la commune, souhaite s'ancrer sur le territoire de Neuvic et proposer un lieu de vie et de création culturelle. Elle désire réhabiliter le bien pour le rendre utilisable à l'année, mais en rester locataire, avec versement d'un loyer, avant de le racheter sur l'exercice 2025 ou 2026.

Compte tenu de la qualité du dossier de l'association et de l'intérêt de maintenir et de développer son activité sur le territoire, les élus de la commune se sont positionnés favorablement au projet artistique et immobilier de l'association et sollicitent l'EPFNA pour effectuer le portage.

**Durée** : 4 ans**Montant** : 100 000 €**Garantie de rachat** : Commune**Capacités financières de la collectivité**

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
580 980 € / 532 150 €	624 222 €	2 729 136 €

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



 Périmètre de réalisation (1838 m<sup>2</sup>)



## CONVENTION DE REALISATION N°

POUR LE MAINTIEN D'UN TIERS-LIEU CULTUREL ASSOCIATIF

ENTRE

LA COMMUNE DE NEUVIC (19)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Neuvic**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de la Mairie – 19160 NEUVIC, représentée par Madame **Dominique MIERMONT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

**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-2022- ..... du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Neuvic

La commune de Neuvic est localisée à l'Ouest de la Corrèze, à proximité immédiate du Cantal. Elle est intégrée à la communauté de communes Haute Corrèze Communauté.

La commune possède un important attrait touristique à la saison estivale avec le lac de la Triouzoune.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 653	33 330	240 583
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,2 %	-0,3 %	0
Rythme de construction annuel	3,5 logements	101,8 logements	1136,2
Taux de vacance du parc de logements	12,9 %	13,7 %	11,1 %
Nombre de personnes par ménages	1,93	1,98	2,03

La communauté de communes Haute-Corrèze Communauté a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle regroupe 71 communes et 33 330 habitants.

### L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

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

### **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

**La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Neuvic et l'EPFNA.**

Elle détermine :

- les objectifs partagés par la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

## 1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
x	<b>Redynamisation de centre ancien</b>	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Le Moulin » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Particularités de la parcelle</u>	<u>Occupation</u>
AZ 371	1 905 m <sup>2</sup>	Maison	Route de la Plage	Sans objet	Occupé

**Le foncier correspond à deux bâtiments d'une superficie totale de 170 m<sup>2</sup> :**

- **La maison principale en R+2+C avec notamment 7 chambres ;**
- **Une cuisine adjacente à la maison principale à usage d'atelier.**



## 2.2 Définition du projet

Le site est occupé depuis 2009 par une association artistique (spectacle vivant) à fort ancrage local, La Luzège, principalement connue pour son festival itinérant estival. Le bien est dans un état correct mais nécessite des travaux de réhabilitation pour une occupation à l'année. Au regard de la vente prochaine du site, l'association, en lien avec la commune, souhaite se maintenir sur le territoire de Neuvic et proposer un lieu de vie et de création culturelle.

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la commune.

## **ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D’ETUDES**

### **3.1 Objectifs et définition du type d’études à réaliser**

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l’équilibre de l’opération et/ou le prix d’acquisition. La commune sollicite l’EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d’opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La commune s’engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l’article 2.2, elle s’engage à valider une programmation.

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

L’EPFNA assurera la maîtrise d’ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l’EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l’intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L’EPFNA, en tant que maître d’ouvrage de l’étude, est l’unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s’il l’estime utile, en tout état de cause l’EPFNA décidera ou non d’accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l’intercommunalité. La présence de l’EPFNA sera impérative.

### **3.3 Modalités de financement des études**

La réalisation des études visant à la fois l’approfondissement du projet de la commune et la sécurisation technique et financière d’une potentielle intervention foncière de l’EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l’Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d’administration de l’EPFNA.

### **3.4 Modalités de paiement des études**

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1 : SECURISATION DES BIENS**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

### **4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

Le bien acquis par l'EPFNA fera l'objet d'une occupation par l'association suivant des modalités devant être définies préalablement à l'acquisition.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 100 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

### **5.2 Accord préalable de la Personne Publique Contractante**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

### **5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).
- la commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si aucune acquisition n'a été réalisée, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du **31 décembre 2026**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent politique Commune : Maire : Dominique MIERMONT
- Réfèrent technique Commune : DGS : Gilles ESTRADÉ

- Chef de projet de l'EPFNA : Pierre CHIGNAC – pierre.chignac@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

La commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA 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.

L'EPFNA s'engage à remettre à la commune et à l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

### **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

La commune de Neuvic  
représentée par son maire,

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

**Dominique MIERMONT**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXXX** n° 2022/..... en date du  
.....



**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **B-2022-087****Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-033 d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants à l'échelle du centre-bourg de la commune entre la commune de Maisonnisses 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-033 d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants à l'échelle du centre-bourg de la commune entre la commune de Maisonnisses et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-033 d'action foncière pour l'acquisition et la reconversion de plusieurs bâtis vacants à l'échelle du centre-bourg de la commune entre la commune de Maisonnisses et l'EPFNA**

**Objet** : Réfection et acquisition de plusieurs bâtis au sein d'un îlot de centre-bourg

**Contexte** : Dans le cadre de la requalification d'un îlot situé rue des Écoliers, une première bâtisse a été acquise en démembrement de propriété le 16/12/2021. La commune est en cours de réflexion pour entamer les travaux de réhabilitation.

A l'autre extrémité de l'îlot, une maison vacante et très dégradée a également été identifiée. Ce bien appartient à un Anglais ne résidant plus sur le territoire. A la suite du lancement d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste, le propriétaire a validé son accord pour vendre ses biens.

**Projet** : Le présent avenant consiste à intégrer les 3 parcelles appartenant à Monsieur FITZJOHN au périmètre de réalisation correspondant à l'opération de requalification de l'îlot rue des Ecoliers.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
44 866 € / 47 668 €	28 323 €	39 965 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation intégrant 3 nouvelles parcelles situées à l'extrémité de l'îlot rue des Écoliers. Cet ensemble immobilier est composé d'une maison vacante à réhabiliter, d'une grange à rénover, d'une petite maisonnette en très mauvais état et d'un terrain situé de l'autre côté de la route.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



Commune de Maisonnisses



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 23-21-033  
D'ACTION FONCIÈRE POUR L'ACQUISITION ET LA RECONVERSION DE PLUSIEURS BÂTIS  
VACANTS A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MAISONNISSES (23)**

**ET**

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

**entre**

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

**d'une part,**

**et**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2022- en date du 28 juin 2022 ;  
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

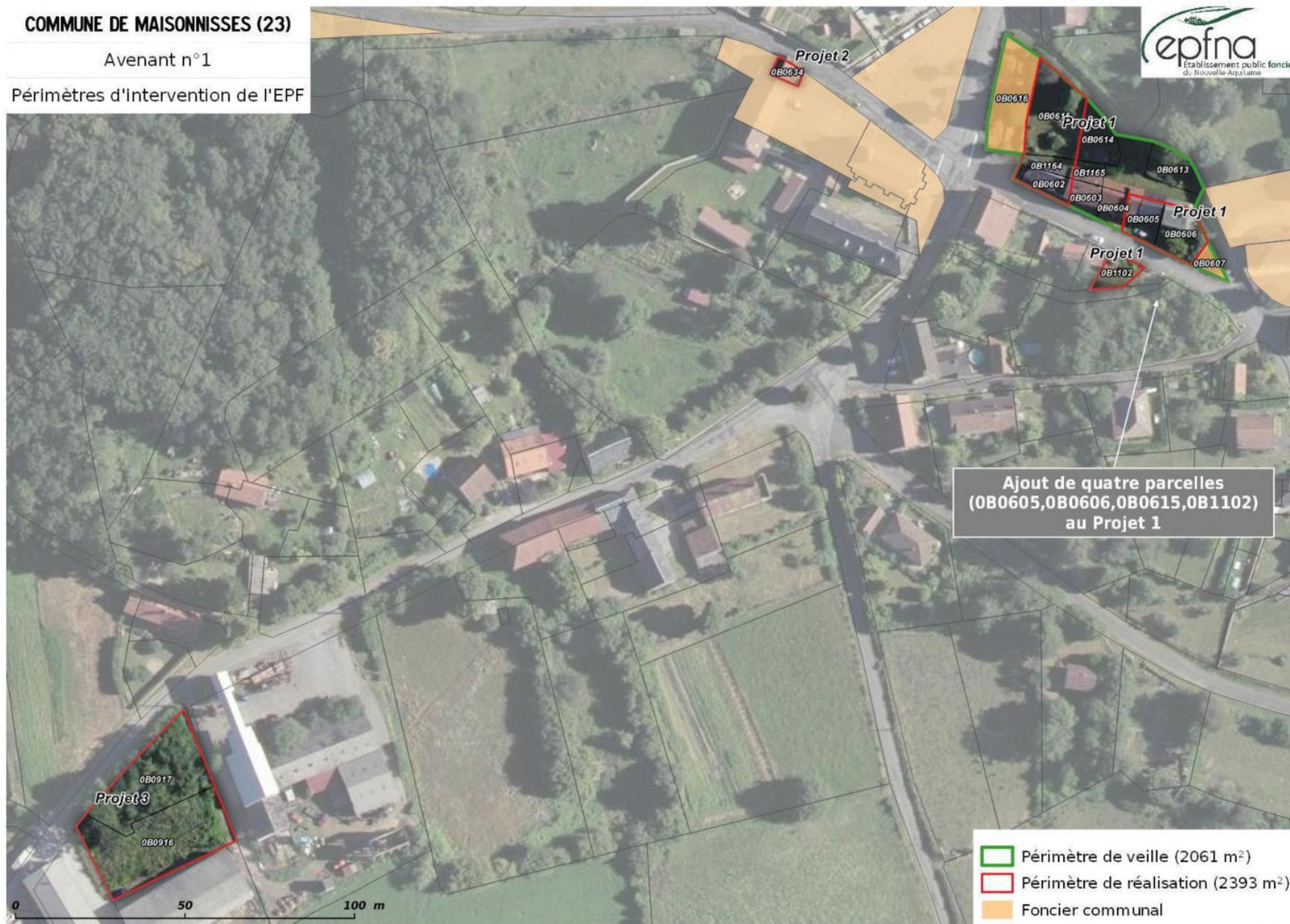
**d'autre part**

## Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE MAISONNISES (23)

Avenant n°1

Périmètres d'Intervention de l'EPF



Page 2 sur 5

## PRÉAMBULE

### La commune de Maisonnisses

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

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

En 2017, le nombre de logements vacants était de 23 (ce qui représente 15% du parc de logements) soit 8 logements vacants supplémentaires par rapport à 2012. Ce taux est légèrement supérieur à celui du département de la Creuse (14%). Cette vacance concerne notamment le patrimoine bâti ancien de la commune pour lequel un réinvestissement nécessite une volonté politique forte compte tenu des engagements financiers nécessaires à la remise sur le marché de ce patrimoine.

Depuis 2007, aucun nouveau logement n'a été créé ce qui traduit le manque d'attractivité résidentielle du territoire communal ces dernières années.

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

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

### Le projet de la commune

Soucieuse de favoriser le dynamisme de son territoire, la commune de Maisonnisses est confrontée à une problématique de vacance de son parc de logements en centre-bourg sur lequel elle souhaiterait mener divers projets de reconversion de nature variée.

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

Le présent avenant vient modifier l'article 2 de la convention opérationnelle « Périmètres d'intervention » et consiste à intégrer plusieurs parcelles au projet n° 1, périmètre de réalisation correspondant à l'opération de requalification de l'îlot rue des Ecoliers.

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

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

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

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

Ce périmètre est sans objet dans le présent avenant.

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

Ce périmètre ; correspondant à un îlot bâti situé rue des Ecoliers ; est maintenu dans le présent avenant.

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

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

**Lieu :** Ilot constitué de plusieurs bâtis situés rue des Ecoliers

**Projet :** Ces propriétés font partie intégrante du périmètre de veille de la convention. Une bâtisse imposante et de caractère à l'extrémité de la rue a été acquise en démembrement de propriété le 16/12/2021. La commune est en cours de réflexion pour entamer les travaux de réhabilitation.

A l'autre extrémité de l'îlot, une maison vacante et très dégradée a également été identifiée. Ce bien appartient à un Anglais ne résidant plus sur le territoire. A la suite du lancement d'une procédure de bien en état d'abandon manifeste, le propriétaire a validé son accord pour vendre ses biens.

Les négociations sont en cours pour que l'EPFNA acquière le bâti ainsi que le terrain situé de l'autre côté de la rue. Les parcelles auront ensuite vocation à être cédées à plusieurs particuliers.

Le présent avenant permet l'intégration de plusieurs parcelles dans le périmètre de réalisation et notamment la parcelle B n° 1102 situé de l'autre côté de la route et non présente dans le périmètre de veille.

**Les autres articles de la convention ainsi que les projets 2 et 3 restent inchangés**

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

La commune de Maisonnisses  
représentée par son maire

**Dominique BERTELOOT**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°2022/..... en  
date du .....

Annexe n°1 : convention opérationnelle et règlement d'intervention signé

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 088

### Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-101 d'action foncière pour la préservation de la maison de santé de la commune de Mainsat entre la CdC Marche et Combraille en 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-101 d'action foncière pour la préservation de la maison de santé de la commune de Mainsat entre la CdC Marche et Combraille en Aquitaine et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 06 2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOISSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°23-21-101 d'action foncière pour la préservation de la maison de santé de la commune de Mainsat entre la CdC Marche et Combraille en Aquitaine et l'EPFNA**

**Objet** : Acquisition et préservation de la maison de santé de la commune de Mainsat

**Contexte** : La commune de Mainsat, est une commune rurale située à l'Est du département de la Creuse, à proximité immédiate des villes d'Aubusson et d'Auzances. Cette collectivité est composée de 57 hameaux s'étendant sur une superficie d'environ 3500 hectares parsemée d'espaces verts et bleus avec ses étangs, ses bois et ses champs.

Mainsat bénéficie de tous les services de première nécessité tels qu'une boulangerie-pâtisserie, d'une boucherie-charcuterie, d'une épicerie, un EHPAD et d'une maison de santé. Cette activité commerciale et de services doit nécessairement être pérennisée afin de répondre aux attentes des habitants et participer à l'attractivité de la commune.

**Projet** : La communauté de communes a sollicité l'EPF NA pour l'acquisition d'une maison de santé en vue de la mettre ensuite en location auprès de nouveaux praticiens désirant s'installer sur la commune. En complément des activités en place, notamment en lien avec la maison de retraite, la conservation de ce cabinet médical est primordiale pour le territoire.

Le bien a été acquis par l'EPFNA et une convention de mise à disposition a été conclue avec la communauté de communes pour la gestion du bien et des locataires qui ont emménagé au printemps.

L'objet du présent d'avenant est de mettre en place un paiement anticipé échelonné jusqu'au terme de la convention dont le montant correspond au montant des loyers perçus.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 200 000 €

**Garantie de rachat** : CdC

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 846 212 €	336 900 €	4 972 644 €

**Périmètre** : Périmètre de réalisation correspondant à la parcelle AM n°355 d'une contenance cadastrale de 1000 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 00035 - Code APE 8413

Commune de Mainsat

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (1013 m<sup>2</sup>)



**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 23-21-101**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA PRESERVATION DE LA MAISON DE SANTE DE LA COMMUNE DE MAINSAT**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARCHE ET COMBRAILLE EN AQUITAINE**

**ET**

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

**entre**

La **Communauté de communes de Marche et Combraille en Aquitaine**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est rue de l'Etang – 23700 AUZANCES, représentée par son Président, **Monsieur Alexandre VERDIER**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du .....

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

**d'une part,**

**et**

**L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2022-..... du .....

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## **PRÉAMBULE**

### **La commune de Mainsat**

Située au Sud Est du département de la Creuse, à proximité d'Aubusson et d'Auzances, la commune de Mainsat comptait 564 habitants en 2017. Cette commune dispose d'une offre intéressante en commerces et en services ainsi que plusieurs capacités d'hébergements touristiques participant à son attractivité à l'échelle locale.

En corrélation avec les tendances démographiques relevées à l'échelle départementale, Mainsat a enregistré une baisse de sa population ces dernières années ainsi qu'un vieillissement progressif de sa population. Cette dynamique démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite mener afin de répondre aux besoins de cette population notamment.

### **Le projet de la communauté de communes**

Un nouveau cabinet médical privé a été construit à Mainsat, par une SCI, dont les membres sont les Docteurs Thierry et Josiane Tardieu. Ces professionnels de santé se sont engagés très tôt dans une démarche initiée par le territoire (Pays Combraille en Marche – 2008), afin de créer de meilleures conditions d'accueil pour de futurs professionnels.

En octobre 2021, les infirmières libérales ont choisi de rejoindre leur cabinet médical, préfigurant ainsi le projet imaginé de MSP Relai d'Auzances. Une infirmière ASALEE complète l'équipe de soins. Par ailleurs, un jeune médecin, après avoir signé un contrat de collaboration avec les docteurs Tardieu, l'an dernier, vient de s'installer à Mainsat, et ceci dans l'espace immobilier cité ci-dessus. Elle devient un des acteurs majeurs du projet de santé.

La communauté de communes a sollicité l'EPF en vue de se porter acquéreur de cette maison de santé dans le but de pérenniser les activités médicales et paramédicales que l'on y dispense et à la suite de la cessation d'activité des Docteurs Tardieu. Cette propriété constitue pour la collectivité une opportunité d'acquisition en vue de pérenniser non seulement l'activité médicale sur le territoire, mais aussi l'attractivité plus générale des communes environnantes de Mainsat. Cette maison de santé relai constitue un lieu d'accueil très identifié, avec une organisation pluriprofessionnelle de qualité, qui devrait s'accroître avec le nouveau projet de coordination de la CPTS, et ainsi améliorer l'accès aux soins pour une population vieillissante.

### **L'intervention de l'EPFNA**

L'EPFNA a fait l'acquisition de cette propriété le 16 février 2022 pour un montant de 150 000€. Afin de faciliter la mise en location de cette propriété par l'EPCI aux praticiens et sachant qu'il n'y aura pas de travaux à entreprendre, il a été proposé de signer d'une convention de mise à disposition au profit de la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine. En effet, la communauté de commune envisage également d'utiliser l'étage, notamment la partie studio afin de proposer un logement à la location.

Suite de la signature de cette convention de mise à disposition le 1<sup>er</sup> mai 2022, la collectivité a signé un nouveau bail avec un médecin et percevra donc directement les loyers.

Le présent avenant consiste à formaliser un échelonnement de paiement afin que la collectivité puisse rembourser progressivement, durant la durée de portage, l'investissement réalisé par l'EPF pour la maîtrise foncière de la propriété objet du projet de maison médicale.

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

### **ARTICLE 1 — MISE EN PLACE D'UN ECHELONNEMENT DE PAIEMENT ANTICIPE**

La Communauté de communes doit avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la collectivité, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la communauté de communes, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. En effet, l'EPCI rachète progressivement le bien mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 153 000 € jusqu'au 31/12/2026 par annuités, de la manière suivante :

- Avant le 31/12/2022, l'EPCI verse à l'EPFNA la somme de 5 400 €
- Avant le 31/12/2023, l'EPCI verse à l'EPFNA la somme de 7 200 €
- Avant le 31/12/2024, l'EPCI verse à l'EPFNA la somme de 7 200 €
- Avant le 31/12/2025, l'EPCI verse à l'EPFNA la somme de 7 200 €
- Avant le 31/12/2026 correspondant au terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par l'EPCI, l'EPCI verse à l'EPFNA le solde restant sur la convention par la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions (environ 126 000 € + les frais de portage, dont impôts fonciers et assurances).

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la communauté de communes, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

L'EPCI dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la communauté de communes. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et la communauté de communes sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

La Communauté de communes  
de Marche et Combraille  
représentée par son Président  
**Alexandre VERDIER**

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES**  
n°2022/..... en date du .....

Annexe n°1 : convention opérationnelle et règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention-cadre n° 23-18-061

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022-089

#### Convention cadre entre la Communauté de Communes de Bastides-Dordogne-Périgord 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre entre la Communauté de Communes de Bastides-Dordogne-Périgord 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 06 2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Convention cadre entre la Communauté de Communes de Bastides-Dordogne-Périgord et l'EPFNA

**Objet** : Convention partenariale entre la Communauté de Communes et l'EPFNA.

**Contexte** : La Communauté de Communes des Bastides-Dordogne-Périgord est l'un des deux EPCI avec lesquels nous n'avons pas conclu de convention cadre dans le département.

Pourtant le territoire compte trois conventions opérationnelles très actives avec l'EPF (Lanquais, Monpazier et St-Capraise de Lalinde) et trois villes lauréates de PVD (en trinôme), Lalinde, Beaumont en Périgord et le Buisson-Cadouin.

**Projet** : L'EPFNA souhaite associer l'EPCI à son travail sur plusieurs communes de son territoire mais anticiper de futures projets dans le cadre des trois communes lauréates du programme PVD.

**Périmètre** : territoire de la communauté de communes



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIE  
 Aquitaine - Bureau du 28 juin 2022 d

252



**CONVENTION CADRE N° 24-22-**

**ENTRE  
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES BASTIDES  
DORDOGNE PÉRIGORD**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord** dont le siège est situé 36 Boulevard Stalingrad – 24150 LALINDE, représentée par son président, **Monsieur Jean-Marc GOUIN**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du .....,  
Ci-après dénommée « **CCBDP** » ;

**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 situé 107 Bd du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du ..... n° ..... du .....,  
Ci-après dénommé « **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 des Bastides Dordogne Périgord**

La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord résulte de la fusion de la Communauté de communes du Bassin Lindois, de la Communauté de communes de Cadouin, de la Communauté de communes Entre Dordogne et Louyre, de la Communauté de communes du Monpaziérois et de la Communauté de communes du Pays Beaumontois. Elle est créée le 23 novembre 2012 et est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. La composition des 49 communes initiales de l'intercommunalité a progressivement changé au fil des années. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le nombre d'adhésion diminue à 46 communes depuis la création de la commune Beaumontois en Périgord, regroupant 4 anciennes communes. Puis, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce nombre est augmenté à 47 communes depuis l'adhésion de Trémolat.

La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord couvre un territoire 665 kms<sup>2</sup>. Son territoire est le 3<sup>e</sup> plus grand des 20 intercommunalités composant la Dordogne, derrière la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et la Communauté de communes du Pays Ribéracois. Localisée au sud du département de la Dordogne, au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe de la Communauté de communes de Domme-Villefranche du Périgord, de la Communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt de Bessède, de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme, de la Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord, de la Communauté de communes des Portes Sud Périgord, de la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise. Elle est également limitrophe au Lot-et-Garonne.

Le paysage de l'intercommunalité se compose principalement de paysages vallonnés, liés à son intégration dans la Vallée de la Dordogne. Certaines des communes sont d'ailleurs bordées par la Dordogne. Le territoire

communautaire est donc composé d'un riche patrimoine de paysages préservés, répondant à des enjeux écologiques variés, faisant de la Communauté de communes une destination touristique.

Depuis juillet 2019, un contrat de dynamisation et de cohésion des territoires a été signé entre 4 intercommunalités (la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, la Communauté de communes de Montaigne Montravel et Gurson, la Communauté de communes des Portes Sud Périgord et la Communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord) comprenant 131 communes et plus de 100 000 habitants. Ce contrat s'axe autour de 3 grands enjeux :

- redynamiser la composante productive concurrentielle (accroître la valeur ajoutée locale)
- développer l'économie résidentielle (diversifier le modèle du développement du territoire)
- accompagner l'adaptation des compétences, la montée en qualification et l'insertion des habitants

Dans une optique environnementale, la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord, accompagnée de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté de communes Portes Sud Périgord, élabore un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), afin de coordonner et planifier la transition énergétique, notamment pallier le réchauffement climatique, réduire la production de gaz à effet de serre, et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord a également abouti son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, valant également Programme Local de l'Habitat. Ce document intègre ainsi un projet de développement du territoire et des orientations en matière d'habitat.

Dans le même objectif, l'intercommunalité a élaboré un Projet d'Aménagement et de Développement Durable lui permettant d'identifier les objectifs et enjeux d'urbanisme sur le territoire.

Le réseau routier de la Communauté de communes est structuré par différentes routes départementales. Actuellement, la compétence voirie s'exerce sur la base des anciens territoires des intercommunalités initiales. Certaines n'ont pas mutualisé les moyens et transféré la compétence à la Communauté de communes nouvelles des Bastides Dordogne-Périgord. L'entretien incombe donc toujours aux communes concernées. Mais la Communauté de communes mène une réflexion sur l'avenir de cette compétence voirie. D'autant plus que la Communauté de communes bénéficie d'une position stratégique, à 30min de Bergerac, à 50min de Périgueux, à 1H15 de Marmande et à 1H30 d'Agen, ce qui lui permet de bénéficier de l'attractivité et du bassins d'emplois des agglomérations périgourdines et lot-et-garonnaises.

Par ailleurs, la ligne ferroviaire Sarlat-Bergerac-Libourne-Bordeaux traverse les territoires de la Vallée de la Dordogne. Mais l'actuelle ligne emporte de nombreux travaux de rénovation, qui coûteront probablement la fermeture de la ligne s'ils ne sont pas réalisés. A ce titre, certaines intercommunalités de la Dordogne, dont fait partie la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord, se sont engagées à contribuer au financement de rénovation de la ligne, afin de conserver cette ligne ferroviaire vitale pour les 700 000 utilisateurs annuels.

La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord intervient donc sur des sujets multiples :

- la voirie
- l'action sociale
- l'économie et le tourisme
- la culture et le sport
- les ressources humaines
- la politique du logement
- l'aménagement du territoire et la politique environnementale
- les finances
- l'enfance et la jeunesse

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

Avec 18 803 habitants répartis sur 47 communes, la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord est la 6<sup>e</sup> intercommunalité la plus peuplée de la Dordogne, avec une densité 29 habitants par km<sup>2</sup>. Cependant, elle est l'intercommunalité avec le plus de communes adhérentes.

L'intercommunalité est composée de Lalinde (le siège), Alles-sur-Dordogne, Badefols-sur-Dordogne, Baneuil, Bayac, Beaumontois en Périgord, Biron, Bouillac, Bourniquel, Calès, Capdrot, Cause-de-Clérans, Couze-et-Saint-Front, Gaugeac, Lanquais, Lavalade, Le Buisson-de-Cadouin, Liorac-sur-Louyre, Lolme, Marsalès, Mauzac-et-Grand-Castang, Molières, Monpazier, Monsac, Montferrand-du-Périgord, Naussannes, Pezuls, Pontours, Pressignac-Vicq, Rampieux, Saint-Agne, Saint-Avit-Sénieur, Saint-Capraise-de-Lalinde, Saint-Cassien, Saint-Félix-de-Villadeix, Saint-Marcel-du-Périgord, Saint-Marcory, Saint-Romain-de-Monpazier, Sainte-Croix, Sainte-Foy-de-Longas, Soulaures, Trémolat, Urval, Varennes, Verdon et Vergt-de-Biron.

Mais le territoire de l'intercommunalité présente de fortes disparités. En effet, seules 3 communes ont plus de 1 000 habitants, à savoir Lalinde (2 799 habitants), Beaumontois en Périgord (1 847 habitants) et Le Buisson-de-Cadouin (1 962 habitants), regroupant 34% de la population communautaire. Et 40 communes ont moins de 500 habitants, dont 8 ayant moins de 100 habitants.

Par ailleurs, la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord connaît une évolution démographique inférieure à celle du département, avec +4% entre 1990 et 2017, contre +7,8% pour le département sur la même période. Ce constat démographique est en parti lié au vieillissement de la population. En effet, en 2016, 40,6% de la population sont des personnes ayant 60ans et plus (contre 37,4% en 2011), ce qui impacte la dynamique de croissance du territoire.

Le bassin d'emploi de la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord est assez dynamique avec presque 2 200 établissements sur le territoire. Territoire à dominance rurale, ce tissu industriel est pluridisciplinaire, avec un réseau d'agriculture, des commerces et services, des administrations publiques et des artisans.

Pour maintenir cette cohésion territoriale, l'Espace Economie Emploi de Lalinde a été créé en 1997 afin de favoriser le développement économique, en fédérant l'ensemble des compétences au sein d'une dynamique de projets définis. Il a pour mission l'animation des différentes zones d'activités économiques présentes sur le territoire, et redynamiser les centres-bourgs.

Enfin, face à la disparité démographique subie par les communes, l'enjeu de l'habitat et de la revitalisation des centres-bourgs est une des priorités de l'intercommunalité. Le territoire de la Communauté de communes compte, en 2016, 8 625 résidences principales, représentées à 93,2% par des maisons individuelles, et 2 895 résidences secondaires et occasionnelles. Et 74,7% sont propriétaires de leur logement.

Le parc de logements de l'intercommunalité est assez homogène, avec 35,2% de logements construits avant 1945, 55,7% de logements construits entre 1945 et 2005, et 9,1% de logements datant de moins de 15 ans.

Par ailleurs, ce parc de logements compte 6% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) publics, principalement situés sur Lalinde, Le Buisson-de-Cadouin et Beaumont en Périgord.

Le taux de vacance au sein du parc de logement a légèrement augmenté entre 2011 et 2016, passant de 8,7% (soit 1 062 logements) à 9,3% (soit 1 177 logements).

En conséquence, il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir les politiques touristiques et de maintenir le développement du commerce et de l'économie territoriale. L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

## **L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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 qu'après analyse de la tension et des ressources foncières locales montrant l'absence d'alternative pertinente en renouvellement urbain.

Au titre de son programme pluriannuel (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 2022, l'EPFNA a entamé le bilan du PPI 2018-2022 afin d'élaborer le prochain, qui intégrera à la fois les orientations stratégiques de l'Etat et les enjeux des territoires. Dans ce cadre, il peut être légitime d'intégrer le fait que l'action de l'EPFNA sera mise au service du recyclage des friches et en faveur du renouvellement urbain.

Soucieux de limiter les risques pris par la collectivité dans le cadre du projet qu'elle porte, l'EPFNA veille, dans le cadre de son intervention, à rassembler les éléments d'appréciation de la faisabilité technique et financière du projet avant d'engager la maîtrise foncière de biens.

Le PPI 2023-2027 est en cours d'élaboration et devrait entrer en application au début de l'année 2023. En conséquence, la présente convention cadre veille à s'inscrire dans les principes généraux d'intervention du PPI 2023-2027 connues à ce stade, dans la continuité du PPI 2018-2022. Si des écarts venaient à apparaître, la présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant pour être mise en cohérence avec le PPI 2023-2027 approuvé par le conseil d'administration de l'EPFNA.

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 en cours le jour de la signature de la présente et celui à venir, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2027.

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 des Bastides Dordogne Périgord sont les suivantes :

- renforcer l'attractivité du parc existant, notamment en réduisant la vacance des logements et le retraitement des riches existantes ;
- améliorer l'offre de l'habitat, notamment stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée pour répondre aux besoins du marché réels ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- limiter l'étalement urbain ;
- redynamiser les petits centres-bourgs de l'intercommunalité ;
- traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs ;
- maintenir le dynamisme de l'activité commerciale ;
- développer les projets d'activités économiques ;
- favoriser les politiques touristiques ;

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

L'objectif de la convention-cadre est double :

- permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations ;
- structurer les modalités d'intervention entre la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord, les communes membres et l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

Ainsi, 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 :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre emploi / habitant ;
- Limiter l'effet concurrentiel entre les zones d'activités économiques et les commerces de centre-ville et centre-bourg ;
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines ;
- Concevoir une urbanité durable en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels ;
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sorties des opérations sur le territoire, au travers des études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs et les études réalisées dans le cadre des opérations 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 tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés ;
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur ;
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions ou d'études par exemple ;

- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet ;
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon des priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées ;
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

Par conséquent, la présente convention régie les relations contractuelles entre l'EPFNA et la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord, à des fins d'interventions sur son territoire et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

### **ARTICLE 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 :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Lutter contre la vacance dans les centres-bourgs structurants du territoire ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés, de manière répartie sur le territoire ;
- Développer le parc de logements facilitant les parcours résidentiels, notamment adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, notamment dans les bastides et quartiers historiques ;
- Lutter contre la précarité énergétique des logements occupés par leurs propriétaires ;
- L'adaptation au vieillissement
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF ;
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Densifier les projets, notamment l'optimisation foncière et la division parcellaire ;
- Partager la connaissance du marché foncier et l'analyse des besoins ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional ;
- Réutiliser les emprises économiques vacantes (friches industrielles et commerciales) et s'appuyer sur les zones d'activités économiques déjà existantes ;
- Développer les itinéraires touristiques en valorisant davantage les patrimoines historiques et industriels ;
- Soutenir le développement économique, en favorisant l'implantation ou le développement des entreprises locales et des commerces sur le territoire, de façon équilibrée entre les zones d'activités et les centres-bourgs

En ce sens, l'intervention de la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord et l'EPFNA, au service des communes membres, s'articulera autour des enjeux posés par l'articulation du territoire intercommunal, par l'habitat ainsi que le développement et le maintien des commerces de proximité.

**En conséquence, l'intervention de l'EPFNA sur le territoire de l'EPCI se fera dans le cadre d'opérations répondant à ces critères.**

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

L'intervention opérationnelle de l'EPFNA se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre. La Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord s'engage à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l'EPFNA.

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

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

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront 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.

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

L'EPFNA s'engage à tenir informé la Communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord de l'avancement des projets conventionnés ; des points seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire.

Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés afin de présenter les opportunités de cession.

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

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

Concernant les études et sur sollicitation des collectivités, l'EPFNA pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPFNA et les collectivités concernées.

## **ARTICLE 5 - DURÉE ET RÉSILIATION 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 2023-2027 de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2027.

En cas d'écart observé entre les principes d'intervention définis par la présente convention et le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur (du fait du PPI 2023-2027 ou d'une modification de celui-ci), ou une ou évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, les parties conviennent de modifier la présente convention cadre par avenant.

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  
des Bastides Dordogne Périgord,  
représentée par son Président,

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

**Jean-Marc GOUIN**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier  
date du .....

n° 20.../..... en

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 090

**Convention cadre entre la Communauté de Communes du Pays Ribéracois 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre entre la Communauté de Communes du Pays Ribéracois 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

---

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Convention cadre entre la Communauté de Communes du Pays Ribérais et l'EPFNA

**Objet** : Convention partenariale avec la Communauté de Communes

**Contexte** : La Communauté de Communes du Pays Ribérais est l'un des trois derniers EPCI avec lequel nous n'avons pas conclu de convention cadre dans le département.

Pourtant le territoire compte quatre conventions opérationnelles avec l'EPF (Vendoire, Chassaignes, St-Sulpice-de-Roumagnac et Paussac-St-Vivien) et la ville lauréate de PVD de Ribérais.

**Projet** : Renforcer l'accompagnement de l'EPF dans le Ribérais en multipliant les liens avec la Communauté de Communes.

**Périmètre** : territoire de la communauté de communes





**CONVENTION CADRE N° 24-22-**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS RIBÉRACOIS**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Communauté de communes du Pays Ribéracois** dont le siège est situé 11 Rue Couleau – 24600 RIBÉRAC, représentée par son président, **Monsieur Didier BAZINET**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du .....,  
Ci-après dénommée « **CCPR** » ;

**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 à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du ..... n° ..... du .....,  
Ci-après dénommé « **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 du Pays Ribéracois**

La Communauté de communes du Pays Ribéracois résulte de la fusion de la Communauté de communes des Hauts de Dronne, de la Communauté de communes du Ribéracois, de la Communauté de communes du Val de Dronne et de la Communauté de communes du Verteillacois. Cette fusion, aboutie au 6 décembre 2012, est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Jusqu'en 2016, elle comprenait 46 communes. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la création de deux nouvelles communes suite à un regroupement diminue le territoire à 44 communes.

La Communauté de communes du Pays Ribéracois couvre un territoire de 683,67 km<sup>2</sup>. Son territoire est le 2<sup>e</sup> plus grand des 20 intercommunalités composant la Dordogne.

Située au cœur du Périgord Vert, la Communauté de communes du Pays Ribéracois est un territoire particulièrement rural, localisé entre la plaine de l'Isle, le sud-est de la Charente. En raison de l'intégration d'une partie du territoire au Parc naturel régional Périgord-Limousin, le paysage de l'intercommunalité s'articule autour de la vallée de la Dronne et la vallée de la Lizonne.

L'intercommunalité profite de nombreux sites classés Natura 2000, comme le site naturel « Les Tourbières », situé sur la vallée de la Lizonne, classé également d'intérêt international. Ce classement est nécessaire à la préservation et la conservation du site, mais a surtout pour intérêt de valoriser le site, tout en favorisant le développement touristique et écologique.

La Communauté de communes du Pays Ribéracois bénéficie de la compétence tourisme, ce qui explique la création d'un Office de Tourisme Intercommunal pour la gestion des activités touristiques sur le territoire.

De ce fait, l'intercommunalité a décidé de faire du développement économique et touristique une priorité, en proposant des stratégies de développement touristique ou en soutenant des projets d'investissements afin de valoriser les sites touristiques présents. Toutefois, afin de respecter la continuité écologique de certaines espèces, une trame verte et bleue est désormais applicable, obligeant l'intercommunalité à faire des aménagements futurs sur ses sites.

La Communauté de communes du Pays Ribéracois s'est également engagée, depuis fin 2014, dans une démarche de Territoire à Energie Positive grâce à l'appel à projet national. Le Pays Ribéracois a été retenu au titre des « territoires en devenir », permettant à l'intercommunalité de bénéficier d'un soutien technique et financier pour élaborer son projet de développement durable et caractériser ses objectifs et actions.

A terme, l'ambition de cette démarche est de combler les besoins énergétiques du territoire ribéracois en énergies renouvelables locales, et de contribuer ainsi au progrès de l'économie circulaire.

Ce projet de Territoire à Energie Positive est concomitant à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, lancée en octobre 2015, puisque les actions réalisées par ce projet seront retranscrites dans les documents d'urbanisme. L'élaboration du PLUi a pour objectif de donner une cohérence aux actions en faveur de l'aménagement et de la coordination du territoire, afin de prendre en compte les problématiques et les spécificités de chacune des communes.

La Communauté de communes du Pays Ribéracois intervient donc sur des sujets multiples, répartis en différents pôles. Le pôle de Vertaillac s'occupe de la mise en valeur de l'environnement, du développement économique, de l'aménagement de l'espace et du service urbanisme ; le pôle de Tocane Saint Apre a en charge les finances et la comptabilité, la voirie, le CIAS et le centre social et culturel ; et le siège à Ribérac s'occupe de l'administration générale, du service enfance-sport-jeunesse-culture, des services techniques et de la communication.

L'intercommunalité réalise ses actions dans leur globalité, pour une meilleure cohérence. Le but étant de valoriser le territoire communautaire, mais aussi de développer l'économie territoriale en donnant une meilleure efficacité aux actions des entreprises.

Avec 19 769 habitants répartis sur 44 communes, la Communauté de communes du Pays Ribéracois est la 4<sup>e</sup> intercommunalité la plus peuplées de la Dordogne, avec une densité de 29 habitants par km<sup>2</sup>. L'intercommunalité est composée de Ribérac (le siège), Allemans, Bertric-Burée, Bourg-des-Maisons, Bourg-du-Bost, Bouteilles-Saint-Sébastien, Celles, Champagne-et-Fontaine, Chapdeuil, La Chapelle-Grésignac, La Chappelle-Montabourlet, Chassaignes, Cherval, Comberanche-et-Epeluche, Coutures, Creyssac, Douchapt, Gout-Roussignol, Grand-Brassac, La Jemaye-Ponteyraud, Lisle, Lusignac, Montagnier, Nanteuil-Auriac-de-Bourzac, Paussac-et-Saint-Vivien, Petit-Bersac, Saint-André-de-Double, Saint-Just, Saint-Martial-Viveyrol, Saint-Martin-de-Ribérac, Saint-Méard-de-Drôme, Saint-Pardoux-de-Drôme, Saint-Paul-Lizonne, Saint-Sulpice-de-Roumagnac, Saint-Victor, Saint-Vincent-de-Connezac, Segonzac, Siorac-de-Ribérac, Tocane-Saint-Apre, La Tour-Blanche-Cercles, Vanxains, Venduire, Vertaillac et Villeteureix.

Mais le territoire de l'intercommunalité présente des disparités importantes. En effet, 2 communes se partagent 28% de la population communautaire, à savoir Ribérac avec 3 897 habitants, et Tocane-Saint-Apre avec 1 665 habitants. Seules 13 communes ont plus de 500 habitants. Et 31 communes ont moins de 500 habitants, dont 4 communes ayant moins de 100 habitants.

Pourtant, le territoire de l'intercommunalité connaît une évolution démographique relativement constante au fil des années, et sa population est assez homogène avec autant de jeunes, d'actifs, et de retraités.

Afin de pallier la fracture territoriale ressentie sur ce territoire rural, la volonté de la Communauté de communes du Pays Ribéracois est de favoriser le développement économique. L'ambition communautaire est avant tout de créer une véritable stratégie d'aménagement territorial basée sur l'exploitation, la valorisation et la mobilisation des entreprises locales, ainsi que sur la définition d'un plan d'action répondant aux besoins divers. Au-delà de cette volonté, le développement économique du Pays Ribéracois passe également par l'aménagement de zones d'activités économiques. En effet, le Pays Ribéracois compte désormais 2 ZAE à Villeteureix, 2 ZAE à Vertaillac et 1 ZAE à Tocane-Saint-Apre. Il peut également compter sur l'influence des pôles urbains voisins de Angoulême et Périgueux.

Ainsi, avec plus de 11 000 actifs, le bassin d'emplois du Pays Ribéracois est donc relativement dynamique et compte 2 293 établissements recensés en 2016.

Enfin, le territoire de la Communauté de communes compte, en 2016, 9 181 résidences principales, représentées à 91,9% par des maisons individuelles, et 2 610 résidences secondaires et occasionnelles. Et 72,8% sont propriétaires de leur logement.

Le parc de logements de l'intercommunalité est assez homogène, avec 41,2% de logements construits avant 1945, 48,6% de logements construits entre 1945 et 2005, et 10,2% de logements datant de moins de 15 ans.

Le taux de vacance au sein du parc de logement est en légère augmentation au fil des années, passant de 9,7% (soit 1 238 logements) à 11,3% (soit 1 507 logements).

L'enjeu de l'habitat et de la revitalisation des centres-bourgs est une des priorités de l'intercommunalité face à la disparité démographique des différentes communes. A ce titre, un Programme d'Intérêt Général Habitat en Bassin Ribéracois/Double est entré en action depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce programme accompagne financièrement les propriétaires occupants ou bailleurs dans de nombreux projets d'amélioration de leur logement de plus de 15ans, en terme de travaux d'économies d'énergie, de travaux d'adaptation et d'accessibilité aux logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Avec cette politique de l'habitat, la Communauté de communes du Pays Ribéracois souhaite requalifier les espaces publics et renforcer le parc de logements existant. A long terme, l'objectif est de combler le besoin en logements avec la création ou le réaménagement de 90 à 100 logements par an d'ici 2030, soit 990 à 1 100 logements au total. Ces objectifs incluent le potentiel lié à la mobilisation de logements vacants, le potentiel lié aux logements en densification et en renouvellement urbain.

En conséquence, il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir les politiques touristiques et de maintenir le développement du commerce et de l'économie territoriale. L'EPFNA pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

## **L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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 qu'après analyse de la tension et des ressources foncières locales montrant l'absence d'alternative pertinente en renouvellement urbain.

Au titre de son programme pluriannuel (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 2022, l'EPFNA a entamé le bilan du PPI 2018-2022 afin d'élaborer le prochain, qui intégrera à la fois les orientations stratégiques de l'Etat et les enjeux des territoires. Dans ce cadre, il peut être légitime d'intégrer le fait que l'action de l'EPFNA sera mise au service du recyclage des friches et en faveur du renouvellement urbain.

Soucieux de limiter les risques pris par la collectivité dans le cadre du projet qu'elle porte, l'EPFNA veille, dans le cadre de son intervention, à rassembler les éléments d'appréciation de la faisabilité technique et financière du projet avant d'engager la maîtrise foncière de biens.

Le PPI 2023-2027 est en cours d'élaboration et devrait entrer en application au début de l'année 2023. En conséquence, la présente convention cadre veille à s'inscrire dans les principes généraux d'intervention du PPI 2023-2027 connues à ce stade, dans la continuité du PPI 2018-2022. Si des écarts venaient à apparaître, la présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant pour être mise en cohérence avec le PPI 2023-2027 approuvé par le conseil d'administration de l'EPFNA.

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 en cours le jour de la signature de la présente et celui à venir, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2027.

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 du Pays Ribéracois sont les suivantes :

- renforcer l'attractivité du parc existant, notamment en réduisant la vacance des logements et en améliorant l'habitat privé ;
- améliorer l'offre de l'habitat, notamment stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée pour répondre aux besoins du marché réels ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- limiter l'étalement urbain ;
- redynamiser les petits centres-bourgs de l'intercommunalité ;

- traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs ;
- maintenir le dynamisme de l'activité commerciale ;
- développer les projets d'activités économiques ;
- favoriser les politiques touristiques ;

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

L'objectif de la convention-cadre est double :

- permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations ;
- structurer les modalités d'intervention entre la Communauté de communes du Pays Ribéracois, les communes membres et l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

Ainsi, 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 :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre emploi / habitant ;
- Limiter l'effet concurrentiel entre les zones d'activités économiques et les commerces de centre-ville et centre-bourg ;
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines ;
- Concevoir une urbanité durable en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels ;
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sorties des opérations sur le territoire, au travers des études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs et les études réalisées dans le cadre des opérations 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 tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés ;
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur ;
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions ou d'études par exemple ;
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet ;
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon des priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées ;
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

Par conséquent, la présente convention régie les relations contractuelles entre l'EPFNA et la Communauté de communes du Pays Ribéracois, à des fins d'interventions sur son territoire et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

## **ARTICLE 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 :

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

- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés, de manière répartie sur le territoire ;
- Développer le parc de logements facilitant les parcours résidentiels, notamment adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Densifier les projets, notamment l'optimisation foncière et la division parcellaire ;
- Partager la connaissance du marché foncier et l'analyse des besoins ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional ;
- Réutiliser les emprises économiques vacantes (friches industrielles et commerciales) et s'appuyer sur les zones d'activités économiques déjà existantes ;
- Développer les itinéraires touristiques en valorisant davantage les patrimoines historiques et industriels ;
- Soutenir le développement économique, en favorisant l'implantation ou le développement des entreprises locales et des commerces sur le territoire, de façon équilibrée entre les zones d'activités et les centres-bourgs

En ce sens, l'intervention de la Communauté de communes du Pays Ribérais et l'EPFNA, au service des communes membres, s'articulera autour des enjeux posés par l'articulation du territoire intercommunal, par l'habitat ainsi que le développement et le maintien des commerces de proximité.

**En conséquence, l'intervention de l'EPFNA sur le territoire de l'EPCI se fera dans le cadre d'opérations répondant à ces critères.**

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

L'intervention opérationnelle de l'EPFNA se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre. La Communauté de communes du Pays Ribérais s'engage à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l'EPFNA.

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

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

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront 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.

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

L'EPFNA s'engage à tenir informé la Communauté de communes du Pays Ribérais de l'avancement des projets conventionnés ; des points seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire.

Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés afin de présenter les opportunités de cession.

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

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la Communauté de communes pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des

opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

Concernant les études et sur sollicitation des collectivités, l'EPFNA pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPFNA et les collectivités concernées.

## **ARTICLE 5 - DURÉE ET RÉSILIATION 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 2023-2027 de l'EPFNA soit jusqu'au 31 décembre 2027.

En cas d'écart observé entre les principes d'intervention définis par la présente convention et le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur (du fait du PPI 2023-2027 ou d'une modification de celui-ci), ou une ou évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, les parties conviennent de modifier la présente convention cadre par avenant.

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  
du Pays Ribérais,  
représentée par son Président,

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

**Didier BAZINET**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du .....

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022-091

**Convention réalisation entre la Commune de Saussignac, la Communauté d'agglomération bergeracoise 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation entre la Commune de Saussignac, la Communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 120 000 € 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 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

**Patrick AMOUSSOU-ADEBLE**

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

#### Convention de réalisation entre la Commune de Saussignac, la Communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA

**Objet** : Implantation d'un programme de logements, dont une partie en logements sociaux, en densification du bourg.

**Contexte** : La Commune de Saussignac, bien que dans l'agglomération bergeracoise, est voisine de la Gironde et bénéficie ainsi de sa proximité avec deux bassins d'emploi. Toutefois la commune ne dispose pratiquement plus de logements vacants ce qui la conduit à devoir développer le logement neuf sur son territoire.

**Projet** : La Commune souhaiterait la réalisation d'un éco-hameau dans le prolongement immédiat de la trame historique du bourg avec de nombreux jardins pour une meilleure intégration paysagère, et en cohérence avec la réalisation d'une OAP du PLUi. Le CAUE a rendu en février 2022 un diagnostic urbain du bourg avec plusieurs propositions pour l'aménagement de cette extension naturelle du bourg..

Seule la partie sud l'OAP serait concernée puisque le nord a déjà été vendu pour la construction par des particuliers d'une maison.

Elle pourrait accueillir entre 15 et 20 logements dont une partie à vocation sociale pour favoriser l'installation de jeunes ménages et maintenir les effectifs de l'école.

**Durée** : 2 ans

**Montant** : 120 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

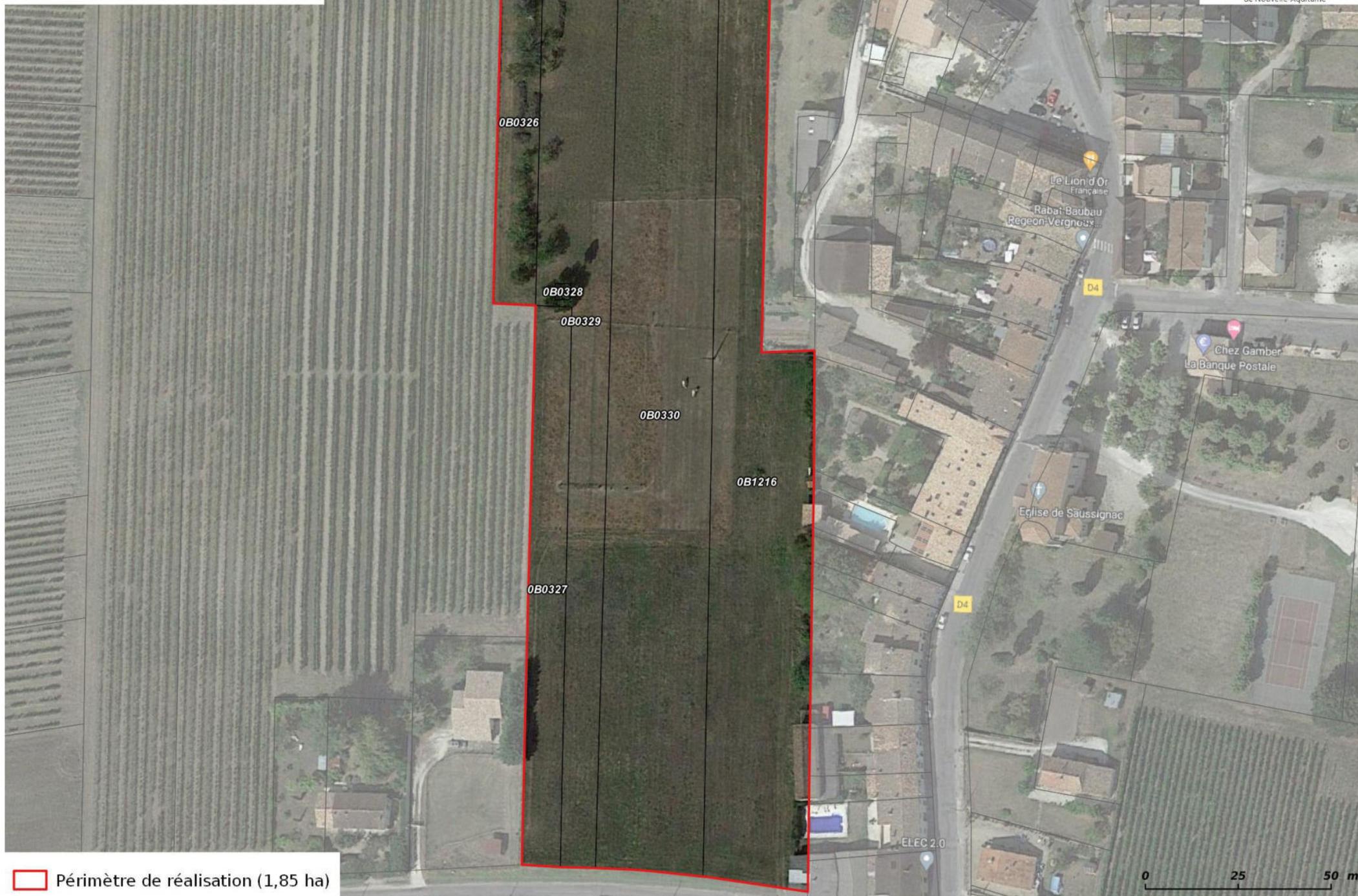
#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
165 348 € / 114 407 €	46 472 €	332 872 €

**Périmètre** : Le périmètre de la convention ne comprend que les parcelles situés dans l'OAP objet du projet.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



 Périmètre de réalisation (1,85 ha)



## 2 Terrain AOP SAU4

### 2.1 Scénario A

#### «Miroir du front bâti du bourg»

##### Programme de la trame :

- Ligne à haute tension déplacée en aérien à l'Est (cf Scénario 2) et positionnée dans les fonds de parcelle
- 1 hangar de 600m<sup>2</sup> pour l'entreprise de décorateurs sur une parcelle d'env. 2100m<sup>2</sup> contigue à leur propriété
- 1 ERP (commerce de proximité ou équipement public) avec stationnements de proximité
- 1 parking public pour le nouveau quartier
- 1 espace public ouvert sur le paysage du plateau viticole
- 13 logements => densité bâtie de 12 logts/ha soit :
  - \* 10 lots d'env. 750m<sup>2</sup> chacun avec des habitations à r+1 (120m<sup>2</sup>)+ garages mitoyens des 2 côtés et formant ainsi un front bâti.
  - \* 3 lots d'env.1000m<sup>2</sup> chacun avec des maisons de plain-pied (min. 120m<sup>2</sup>)
- Des maisons orientées majoritairement Est/Ouest
- Des jardins du centre-bourg ancien et du nouveau quartier qui sont contigus et forment un cœur de verdure du nouvel îlot bâti
- 1 liaison piétonne avec le centre-bourg par la place du Monument aux morts (foncier à acheter pour la liaison)

##### LEGENDE

-  espaces verts publics
-  jardin
-  bâtiments
-  places actuelles
-  voirie
-  stationnement
-  cheminements doux
-  ligne HTA déplacée
-  ligne HTA actuelle
-  cône de vue

##### Des variantes

- Des logements de différentes tailles possibles
- Une liaison douce transversale, reliant la traverse de bourg et les espaces de convivialités et sportifs existants, est envisageable en fonction des disponibilités foncières à venir.

COMMUNE DE Saussignac



## CONVENTION REALISATION N° 24-22-

ENTRE

LA COMMUNE de SAUSSIGNAC

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BERGERACOISE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saussignac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise le Bourg à Saussignac (24240), représentée par **Monsieur Daniel RABAT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal

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

d'une part,

La **Communauté d'agglomération Bergeracoise**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Domaine de la Tour, la Tour Est à Bergerac (24100) – représentée par **Monsieur Frédéric DELMARES**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du .....,

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** » ;

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2021-199 du 25 Novembre 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### La Commune de Saussignac

La commune de Saussignac est localisée au sud-ouest du département de la Dordogne, en limite des départements de la Gironde et du Lot et Garonne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (38 communes) depuis sa création en 2013.

Elle se situe entre les bassins de vie et d'emploi de Bergerac et de Sainte-Foy-la-Grande.

Elle est intégrée au pôle rural du SCOT Bergeracois.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Creysse	Communauté D'agglomération Bergeracoise	Dordogne
Population	423 habitants	60 581 habitants	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,4%	-0.3%	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	17.05%	9.16%	
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	1 En 2018	Environ 500 pour les logements <i>(hausse avec le PLUi approuvé en 2020 sur Bergerac avec plus d'opérations groupées-lotissementlogements sociaux )</i>  CAB	2046
Taux de vacance du parc de logements	12,18 % en 2016	10.4%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,31	2.05%	2.05%

La Communauté d'agglomération Bergeracoise a été créée par l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2013, regroupant aujourd'hui 38 communes, et 60 581 habitants.

Agissant en application de la délibération n°2016-066, en date du 25 juillet 2016, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU(i)HD Habitat et déplacement</b>	Approuvé le 13 janvier 2020	Une modification du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 20/09/21 Prévision révision PLUi HD : d'ici 3 ans (pas de date fixée)
<b>PLH</b>	Intégré dans le document du PLUi approuvée le 13 janvier 2020	Prévision révision PLUi HD : d'ici 3 ans (pas de date fixée)
<b>SCOT</b>	Approuvé le 02 décembre 2014	SCOT révisé le 30 septembre 2020

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

*Convention de réalisation EPFNA / Saussignac / CAB n° CR Page 3 sur 11*

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.

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.

## **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.

### **1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### 1.3. La convention cadre

**La Communauté d'agglomération Bergeracoise rappelle** que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-81 signée le 9 janvier 2018 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 18 décembre 2017 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Assister les communes de l'Agglomération dans leurs ambitions de renouvellement en terme d'habitats, de développement économique et touristique
- Définir les objectifs partagés de la CAB à travers ses documents de planification comme son PLH ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend des compétences communautaire :

- Aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat (cf. délibération de prise de compétences par l'intercommunalité).

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention défini par les éléments suivants :

*Convention de réalisation EPFNA / Saussignac / CAB n° CR Page 5 sur 11*

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Particularités de la parcelle	Occupation
B 1216 326, 327, 328, 329 et 330	18 500m <sup>2</sup>	Terrains nus	Lieu-dit en bas du Bourg	AU OAP SAU4	Ligne à moyenne tension qui survole traverse du nord au sud les terrains	Libre



## 2.2 Définition du projet

La Commune de Saussignac, dans la CAB à la frontière avec la Gironde a saisi l'EPF en avril 2022 pour un projet de logements neufs dans le cadre de la réalisation d'une OAP n°4 du PLUi.

Le CAUE a rendu en janvier 2022 un diagnostic urbain du bourg avec plusieurs propositions pour l'aménagement de cette extension naturelle du bourg.



Le scénario retenu par la Commune est un éco hameau dans le prolongement immédiat de la trame historique du bourg avec de nombreux jardins pour une meilleur intégration paysagère.

Seul la partie sud l'OAP serait concerné puisque le nord a déjà été vendu pour la construction par des particuliers d'une maison.

Elle pourrait accueillir entre 15 et 20 logements dont une partie à vocation sociale pour favoriser l'installation de jeunes ménages et maintenir les effectifs de l'école.

Le parc de logements ne présente que très peu d'offre alors que la demande annuelle de logements locatifs correspond à une vingtaine par an.

Depuis la crise sanitaire le bourg ne comporte plus aucune maison vacante.

La Commune a déjà réalisé un lotissement à l'ouest du bourg où il n'y a plus de lots à vendre, et l'OAP n°3 entre ce dernier et le bourg est en cours de réalisation avec la construction des maisons.

L'acquisition au propriétaire unique des terrains de l'OAP n°4 permettrait donc la réalisation de rapide de ces logements.



## 2 Terrain AOP SAU4

### 2.1 Scénario A

#### «Miroir du front bâti du bourg»

##### / Programme de la trame :

- \* Ligne à haute tension déplacée en aérien à l'Est (cf Scénario 2) et positionnée dans les fonds de parcelle
- \* 1 hangar de 600m<sup>2</sup> pour l'entreprise de décorateurs sur une parcelle d'env. 2100m<sup>2</sup> contigue à leur propriété
- \* 1 ERP (commerce de proximité ou équipement public) avec stationnements de proximité
- \* 1 parking public pour le nouveau quartier
- \* 1 espace public ouvert sur le paysage du plateau viticole
- \* 13 logements => densité bâtie de 12 logts/ha soit :
  - \* 10 lots d'env. 750m<sup>2</sup> chacun avec des habitations à r+1 (120m<sup>2</sup>)+ garages mitoyens des 2 côtés et formant ainsi un front bâti.
  - \* 3 lots d'env. 1000m<sup>2</sup> chacun avec des maisons de plain-pied (min. 120m<sup>2</sup>)
- \* Des maisons orientées majoritairement Est/Ouest
- \* Des jardins du centre-bourg ancien et du nouveau quartier qui sont contigus et forment un cœur de verdure du nouvel îlot bâti
- \* 1 liaison piétonne avec le centre-bourg par la place du Monument aux morts (foncier à acheter pour la liaison)

##### / Des variantes

- \* Des logements de différentes tailles possibles
- \* Une liaison douce transversale, reliant la traverse de bourg et les espaces de convivialités et sportifs existants, est envisageable en fonction des disponibilités foncières à venir.

30

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un opérateur privé.

### 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude.

Par délibération en date 13 janvier 2020, le Président de la Communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain simple sur 37 communes et titulaire du droit de préemption renforcé sur Bergerac et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être

sollicité selon deux cas distincts :

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
  - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
  - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
  - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

### **ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES**

#### **3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune a sollicité l'EPFNA afin de réaliser si besoin les analyses complémentaires suivantes :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

#### **3.2 Modalités de réalisation des études**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (120 000€ HT).

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

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

### **4.2 Accord préalable de la Commune**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution
- Gestion

### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- La Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix

*Convention de réalisation EPFNA / Saussignac / CAB n° CR Page 10 sur 11*

d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs. L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Commune, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue le 31 décembre 2025.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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

Fait à Poitiers, le..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saussignac  
représentée par son Maire,

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

**Daniel RABAT**

**Sylvain BRILLET**

La Commune d'Agglomération Bergeracoise  
représentée par son Président,

**Frédéric DELMARES**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2022

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 092

**Convention réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cubjac – Auvezère – Val d'An, la Communauté de communes Isle-Loue-Auvezère 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cubjac – Auvezère – Val d'An, la Communauté de communes Isle-Loue-Auvezère 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29-06-2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

Pour la Préfète,

La préfète Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Convention réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cubjac – Auvézère – Val d'An, la Communauté de communes Isle-Loue-Auvezère et l'EPFNA

**Objet** : Implantation d'un multiple rural et d'un restaurant

**Contexte** : Cubjac – Auvézère – Val d'Ans est une commune nouvelle le long de la rivière Auvézère dont le bourg principal Cubjac n'est qu'à une vingtaine de minutes de Périgueux. Ce dernier est animé durant la saison estivale par la présence d'un camping sur les rives de l'Auvézère

**Projet** : La Commune souhaite que l'EPF négocie et achète le bâtiment du restaurant du camping, situé dans le bourg, du fait de sa non exploitation par les nouveaux propriétaires.

Ce dernier serait reconverti en multiple rural par la Commune et elle y maintiendrait l'activité restauration à travers une mise en gérance.

**Durée** : 2 ans

**Montant** : 300 000 €

**Garantie de rachat** : Commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
289 196 € / 349 938 €	30 740 €	734 334 €

**Périmètre** : Le périmètre de réalisation s'étend uniquement sur les parcelles objet du projet

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



 Périmètre de réalisation (4365 m<sup>2</sup>)

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



Communauté de communes



### CONVENTION REALISATION N°

ENTRE

**LA COMMUNE DE CUBJAC-AUVEZERE-VAL D'ANS**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE LOUE AUVEZERE**

ET

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

ENTRE

La **Commune de Cubjac-Auvezère-Val d'Ans**, dont la mairie est située Place de la mairie- Cubjac -24640 - CUBJAC-AUVEZERE-VAL D'ANS représentée par son maire, Monsieur **Michel RAYNAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté de communes Isle-Loue-Auvézère** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au lieudit La Tuilerie, 24270 Payzac représentée par son Président, Monsieur **Bruno LAMONERIE** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** »;

ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- ..... du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

### La Commune de Cubjac-Auvezère-Val d'Ans

La Cubjac-Auvezère-Val d'Ans se situe dans à l'est du département de la Dordogne et dépend du bureau centralisateur d'Excideuil et de l'arrondissement de Nontron.

Toutefois cette commune est fortement polarisée par l'agglomération périgourdine voisine et elle ne se situe qu'à une vingtaine de minutes de Périgueux.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 877	15 568	427 580
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	Commune nouvelle pas encore de données	+ 5,48 %	-0,44%
Rythme de construction annuel (en 2018)	0	70	2046
Taux de vacance du parc de logements	11,66 %	12,76 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	2,13	2,05	2,1

La création de la communauté de communes de Domme-Villefranche du Périgord a été actée par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2000, regroupant aujourd'hui 28 communes, et 15 568 habitants au dernier recensement.

L'arrêté no 2016-097 du 14 décembre 2016 actualise les compétences de l'intercommunalité à compter du 31 décembre 2016, comme l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire (SCOT, PLUI) et l'action de développement économique (gestion des ZAE )

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>Carte communale</b>	Approuvée par délibération du conseil municipal le 7 décembre 2009
<b>PLUI</b>	En cours d'élaboration
<b>PLH</b>	Néant
<b>SCOT</b>	SCOT du Périgord Vert en cours d'élaboration

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Commune de Veyrines-de-Domme 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.

**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.

**1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **1.3. La convention cadre**

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°24-18-01 signée le 20 mars 2018, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 23 janvier 2018 et du Conseil d'administration du 7 mars 2018.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- Aménagement de l'espace
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité.

## ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

### 2.1 Définition du secteur d'intervention

COMMUNE DE CUBJAC-AUVÉZÈRE-VAL D'ANS (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (4365 m²)

Parcelles cadastrales	Surfaces des parcelles	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage carte communale	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)	Occupation
A 852 et 852	4 365 m2	Réception et restaurant de camping, parking	Lieu-dit le Bourg - Cubjac	Zone constructible pour la partie nord  Zone réservée aux activités pour la partie centrale  Zone non constructible pour la partie sud	Zone bleue du PPR sur la quasi-totalité du site  Zone rouge du PPR sur la partie non contractile	Occupé mais par le propriétaire

Le foncier principal (A852) est composé d'un bâtiment appartenant au camping privé mitoyen qui rassemble l'accueil, la superette et le restaurant de l'établissement, ainsi que sa piscine dans le jardin.  
Un second foncier (A850) en front de rue appartenant à un autre propriétaire correspond à un parking privé

## 2.2 Définition du projet

La Commune de Cubjac-Auvezère-Val d'Ans a saisi l'EPF en février 2022 pour un projet d'implantation d'un multiple rural.

Le foncier sélectionné correspond à la réception du camping présent dans le bourg et son espace restauration.

Les nouveaux propriétaires ne souhaitent plus exploiter l'activité épicerie et restauration. La Commune réaliserait la transformation de ce local en multiple rural et maintiendrait le service restauration avec une mise en gérance.

Elle louerait une partie du local au camping pour y maintenir sa réception. L'ensemble est en très bon état.

Une seconde acquisition devrait aussi avoir lieu pour permettre la sortie du projet. Il s'agit d'un espace de stationnement devant le bâtiment. Le terrain serait aménagé et deviendrait le lieu de stationnement pour le commerce.

La Commune dispose encore d'un petit tissu commercial mais n'a plus d'épicerie, or l'emplacement du bâtiment du camping est idéalement placé au cœur du bourg et de sa route traversante.

L'acquisition des biens se ferait directement en démembrement de propriété avec un portage de deux ans.

Le périmètre de réalisation comprend uniquement les deux parcelles nécessaires au projet.

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

## ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

### 3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation

	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune de Cubjac-Auvezère-Val d'Ans s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 HT).

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

### **4.2 Accord préalable de la Commune**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution
- Gestion

#### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Commune est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Commune de Veyrines de Domme immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la collectivité, la cession à la Commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.
- 

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la collectivité, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2025.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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

#### **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA et le représentant/Président de la communauté de communes. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Cubjac-Auvezère-Val-Ans

Représentée par son maire,

**Michel REYNAUD**

L'Établissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

**Sylvain BRILLET**

La Communauté de Communes Isle-Loue-Auvezère  
par son Président,

**Bruno LAMONERIE**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du  
.....

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 093

**Convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg de Belvès entre la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède, la Commune Pays de Belvès, 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg de Belvès entre la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède, la Commune Pays de Belvès, 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 06 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUL. 2022

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

**Convention de réalisation pour la revitalisation du centre-bourg de Belvès entre la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède, la Commune Pays de Belvès, et l'EPFNA**

**Objet** : Réhabilitation d'un immeuble vacants en logements sociaux et office de tourisme

**Contexte** : La Commune de Pays de Belvès est un pôle de proximité important du sud de la Dordogne, lauréat notamment du programme PVD.

Parallèlement elle est aussi un village médiéval qui constitue une étape touristique importante du Périgord Noir notamment grâce à son classement au sein des "Plus beaux villages de France".

**Projet** : La Communauté de Communes Vallée de la Dordogne – Forêt de Bessède, a acheté en octobre 2021 pour un montant de 97 158,95 € le bien porté par l'EPF depuis le mois d'août 2019 qui constituait l'unique périmètre de réalisation de la convention signé en 2018 uniquement avec la Commune de Pays de Belvès.

Le projet sur ce bien était la création d'un nouvel office du tourisme en rez-de-chaussée, avec un accès par ascenseur aux abris troglodytes qui se situent sous la place d'armes et qui ne sont accessibles pour le moment aux visiteurs que par un escalier difficile d'accès. Les étages et l'arrière du bâtiment doivent accueillir quatre logements sociaux.

La consultation d'entreprises spécialisées a montré que le coût pour creuser sous l'immeuble et permettre l'accès aux abris était prohibitif, en raison de la présence d'un éperon rocheux juste sous le bâtiment. En revanche, les études géotechniques montrent que le bâtiment mitoyen n'est pas fondé sur de la roche mais sur des sols beaucoup plus classiques.

La présente convention doit ainsi permettre l'acquisition par l'EPF de cet immeuble mitoyen vacant pour y étendre le projet initial.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 300 000 €

**Garantie de rachat** : Communauté de Communes

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
644 861 € / 707 072 €	210 562 €	717 778 €

**Périmètre** : Le périmètre de réalisation s'étend uniquement sur la parcelle AD 191 correspondant à l'immeuble vacant

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



- Périmètre de réalisation (390 m<sup>2</sup>)
- Bien cédé par l'EPFNA à la CDC en 2021



Commune de Pays de Belvès



## CONVENTION REALISATION N°

ENTRE

LA COMMUNE DE PAYS DE BELVES

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE LA DORDOGNE ET FORET BESSEDE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

**ENTRE**

La **Commune de Pays de Belvès**, dont la mairie est au Place de la Liberté- Belvès -24170 PAYS DE BELVES - représentée par son maire, Monsieur **Christian LEOTHIER** , autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé sur Avenue de Sarlat 24220 SAINT CYPRIEN représentée par son Président, Monsieur **Serge ORHAND** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** »;

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- .....

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

### La Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède et la Commune Pays de Belvès

La Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède se situe dans le quart sud-est du département de la Dordogne au cœur du Périgord noir dans l'arrondissement de Sarlat.

Elle est polarisée par les Communes de Saint-Cyprien au nord et de Pays de Belvès au sud, toutes deux labelisées au programme PVD.

La Commune de Pays de Belvès est une étape touristique importante notamment grâce au label « Plus beau village de France » et la mise en valeur de son patrimoine remarquable.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 228	9 627	427 580
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 15,37%	+ 5,72 %	-0,44%
Rythme de construction annuel (en 2018)	0	53	2046
Taux de vacance du parc de logements	17,79 %	8,51 %	10,23 %
Nombre de personnes par ménages	2,11	2,06	2,1

La création de la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède a été actée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> janvier 2014, regroupant aujourd'hui 20 communes, et 9 627 habitants au dernier recensement.

La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède, datée du 6 juin 2021, fixe le champ des compétences de la communauté de communes, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique du logement applicables.

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>Carte communale</b>	Approuvée par délibération du conseil municipal le 29 aout 2011 et par arrêté préfectoral le 05 décembre 2011
<b>PLUI</b>	En cours d'élaboration
<b>PLH</b>	Néant

<b>SCOT</b>	SCOT du Périgord Noir prescrit en date du 12 octobre 2018 (en cours de lancement)
-------------	---

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

**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.

**1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **1.3. La convention cadre**

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention-cadre n°24-19-017 signée le 29 avril 2021, conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 7 mars 2019 et du Conseil d'administration du 19 mars 2019.

**Les priorités données par l'intercommunalité sont :**

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- Aménagement de l'espace
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**



<u>Parcelle cadastrale</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage carte communale</u>	<u>Particularités de la parcelle (PPR ? ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
AD 191	151 m <sup>2</sup>	Immeuble de bourg	11 place d'arme – Pays de Belvès	Secteur constructible	Secteur de protection ABF	Vacant

Le foncier est composé un immeuble de bourg avec un garage en rez-de-chaussée et des logements dans les étages répartis sur 141 m<sup>2</sup>.

Le foncier est vacant depuis quelques années malgré sa position sur la principale place commerçante et touristique du village.

## 2.2 Définition du projet

La Communauté de de Communes Vallée de la Dordogne – Forêt de Bessède, a acheté en octobre 2021 pour un montant de 97 158,95 € le bien porté par l'EPF depuis le mois d'août 2019 qui constituait l'unique périmètre de réalisation de la convention signé en 2018 uniquement avec la Commune de Pays de Belvès.

L'EPF avait dans le cadre de travaux de sécurisations réhabilité totalement la toiture du bien pendant le portage.

Le projet sur le bien est la création d'un nouvel office du tourisme en rez-de-chaussée, avec un accès par ascenseur aux abris troglodytes qui se situent sous la place d'armes et qui ne sont accessibles pour le moment aux visiteurs que par un escalier difficile d'accès. Les étages et l'arrière du bâtiment doivent accueillir quatre logements sociaux.



Toutefois après avoir consulté des entreprises spécialisés le coût pour creuser sous l'immeuble et permettre l'accès aux abris est de 286 000 €, en raison de la présence d'un éperon rocheux juste sous le bâtiment.

Les études géotechniques montrent en revanche que le bâtiment mitoyen, objet de la présente convention, n'est pas fondé sur de la roche mais sur des sols beaucoup plus classiques. Or ce dernier a été mis en vente début 2022 par ces propriétaires.

La Communauté de Communes souhaite l'acquisition de ce bien par l'EPF. L'acquisition aurait lieu directement en démembrement de propriété de manière à lui permettre de commencer aussitôt les travaux dans le bâtiment.

L'élargissement du projet initial avec cette nouvelle convention permettrait de réaliser au minimum deux logements sociaux supplémentaires (6 au total dans les deux immeubles) et de consacrer le rez-de-chaussée du premier immeuble à l'ouverture d'un nouveau commerce dans ce village touristique auréolé du label « Plus beaux villages de France ».

La Commune Pays de Belvès est aussi lauréate de PVD, il s'agirait de son opération phare, juste après celle de la création d'une micro-folie et d'un tiers-lieu dans un ancien couvent à quelques centaines de mètres du projet.

Or l'accès à ce dernier se fait principalement par le passage sous le porche qui fait partie intégrante du foncier objet de la nouvelle convention. Les deux opérations seraient donc étroitement liées.

La cession du foncier se ferait au profit de la Communauté de communes au bout d'un portage court.

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

## ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

### 3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

### 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de TROIS CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 HT).

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

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

### **4.2 Accord préalable de la Communauté de Communes**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Communauté de Communes, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution
- Gestion

### **4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Communauté de Communes**

Au terme de la convention, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur ( promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Collectivité immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la collectivité, la cession à la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

- 

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la collectivité, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

#### **ARTICLE 5- DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2025.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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

#### **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA et le représentant/Président de la communauté de communes. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de

besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

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

La Commune de Pays de Belvès  
représentée par son maire,

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

**Christian LEOTHIER**

**Sylvain BRILLET**

La Communauté de Communes Vallée de la  
Dordogne et Forêt Bessède  
par son Président,

**Serge ORHAND**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/..... en date du .....

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine****BUREAU**

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° B-2022- 094

**Convention de veille secteur « Allée de la Forêt » entre la Commune du Porge, la Communauté de Commune Médullienne 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,  
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille secteur « Allée de la Forêt » entre la Commune du Porge, la Communauté de Commune Médullienne et L'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 400 000 € 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 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

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

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### BUREAU

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

Convention de veille secteur « Allée de la Forêt » entre la Commune du Porge, la Communauté de Commune Médullienne et l'EPFNA

**Objet** : Création de logements, notamment locatifs sociaux

**Contexte** : Le Porge est identifié par la SCOT Médoc 2033 en tant que pôle d'appui de dimension modérée, placé en situation charnière entre le « rétro-littoral » et l'espace forestier. C'est une « station nature » en raison de l'ampleur de ses plages et de leur rôle touristique.

**Projet** : La commune du Porge souhaite permettre l'accueil des ménages qui ont du mal à trouver un logement au vu de la pression foncière actuelle.

Mobiliser la dent creuse de l'allée de la Forêt permettrait de construire des logements, dont du logement locatif social. Ce foncier est situé à côté de l'esplanade Brémontier qui accueille des équipements publics tels qu'une salle polyvalente et un complexe sportif.

**Durée** : 18 mois

**Montant** : 1 400 000€

**Garantie de rachat** : commune

#### Capacités financières de la collectivité

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 760 527 € / 1 307 610 €	816 782 €	1 867 611 €

**Périmètre** : Terrain nu à bâtir de 7 102m<sup>2</sup> en centre-bourg

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



 Périmètre de veille (7118 m<sup>2</sup>)



**CONVENTION DE VEILLE  
SECTEUR « ALLÉE DE LA FORÊT »**

**N°33-22-xxx**

**ENTRE LA COMMUNE DU PORGE (33),  
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE MÉDULLIENNE**

**ET**

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

**ENTRE**

La commune du Porge, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place Saint-Seurin, LE PORGE (33680), représentée par **Madame Sophie BRANA**, son maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

**La Communauté de communes Médullienne** dont le siège est situé au 4 Rue Carnot, 33480 CASTELNAU-DE-MÉDOC représentée par son Président, **Monsieur Christian LAGARDE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....,

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

**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-..... du .....

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La commune du Porge

La commune du Porge est localisée à l'extrême Ouest du département de La Gironde, à la limite entre le Pays de Buch et le Médoc. Elle fait partie de la Communauté de Communes Médullienne, dont elle est la deuxième commune la plus peuplée.

Située à 45kms de Bordeaux, elle accessible notamment par la D107, départementale traversant son centre d'ouest en est. La commune n'est pas desservie par le réseau ferroviaire, la gare la plus proche est celle de Marcheprime à 32kms.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Le Porge	CC Médullienne	Département
Population	3 243	21 512	1 601 845
Variation annuelle de la population 2013-2018	4%	2,5%	1,2%
Taux de LLS	1,11% (15LLS)	2,92% (250LLS)	106 677 LLS
Nombre de logements construits en 2019	19/an		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	3%	5,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,42	2,50	2,12

### La Communauté de communes Médullienne,

La Communauté de communes Médullienne a été créée par l'arrêté préfectoral du 04 novembre 2002, regroupant aujourd'hui 10 communes, et 21 512 habitants/population au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté du 09 mai 2019 actant les statuts de la Communauté de communes Médullienne, et les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté de communes du 28 novembre 2019 et du 02 janvier 2020 modifiant ses statuts, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approbation le 24 janvier 2017	
SCOT	Approbation SCOT Médoc 2033 le 19 novembre 2021	

## L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

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.

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.

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

## **ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

### **1.1. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention**

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

<b>X</b>	Production de logements
----------	-------------------------

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE**

## 2.1 Définition du secteur d'intervention

La commune souhaite mener une politique foncière volontariste dans la résorption de son bâti vacant et dégradé en centre-ancien, dans l'objectif d'offrir une nouvelle offre de commerces. La commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Allée de la forêt » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AP n°33	586m <sup>2</sup>	Sol	Allée de la Forêt	UA		Libre
AP n°127	6 516m <sup>2</sup>	Sol				Libre
TOTAL	7 102m <sup>2</sup>					



## 2.2 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la commune.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune
- pourra préempter sur demande de la commune, le ou les biens identifiés, mais même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 26 mai 2020, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### **ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES**

#### **3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

<b>X</b>	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
----------	--

Le Porge est identifié par la SCOT Médoc 2033 en tant que pôle d'appui de dimension modérée, placé en situation charnière entre le « rétro-littoral » et l'espace forestier, est une « station nature » en raison de l'ampleur de ses plages et de leur double rôle : accueil en séjours dans le « Domaine résidentiel naturiste » et le « Camping municipal » et accueil quotidien de masse sur la plage

Dans le PADD du PLU est inscrit que « La volonté communale de renforcer l'attractivité du bourg et de pérenniser les commerces et services de proximité doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement compact du bourg plutôt que de poursuivre une urbanisation en étoile le long des voies. ».

De plus, la commune du Porge souhaite permettre l'accueil des ménages qui ont du mal à trouver un logement au vu de la pression foncière actuelle.

Mobiliser la dent creuse de l'allée de la forêt permettrait de construire des logements, dont du logement locatif social. Ce foncier est situé à côté de l'esplanade Brémontier qui accueille des équipements publics tels qu'une salle polyvalente et un complexe sportif.

Plusieurs études urbaines sont en cours sur le centre-bourg autour des questions de commerces et services, mobilités, espaces publics :

- Une étude participative avec les habitants
- Une étude de la chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux Gironde
- Une étude OPAH-RU

Le rendu de ces études devrait permettre d'affiner le projet de la commune. Elles pourront au besoin être complétées par des études commanditées par l'EPFNA, notamment pour préciser le montage opérationnel et obtenir des bilans financiers d'opération.

Une consultation d'opérateurs pourra être réalisée pour obtenir étude pré-opérationnelle sur le foncier. L'acquisition se fera postérieurement via une convention de réalisation une fois les études de programmation finalisées.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune. La présence de l'EPFNA sera impérative.

## **ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **4.1 Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 400 000€ (UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

### **4.2 Accord préalable de la commune**

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Ce budget prévisionnel prévoira les dépenses potentielles nécessaires à la gestion du bien (frais courants, sécurisation, interventions d'urgence lors d'intrusion ou d'aléas climatique, paiement des impôts, frais de notaires). A l'intérieur de ce plafond de dépenses potentielles de gestion, aucun accord supplémentaire ne sera sollicité auprès de la commune.

Si ce montant prévisionnel devait être dépassé, l'EPFNA solliciterait l'accord préalable de la commune.

### 4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au terme de la convention, la commune est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la commune est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.  
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la commune la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la commune dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de 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.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

**Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Référents Techniques commune :
  - DGS - Guillaume MADEC - 06 88 38 16 21 - dgs@mairie-leporge.fr
  - Responsable Aménagement urbain et Grands projets - Vincent BAZINGETTE - amenagement@mairie-leporge.fr – 07 48 88 08 41
- Réfèrent politique commune : Maire - Sophie BRANA
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Chargée de mission Développement économique et Habitat - Joanna SCHOENDORFF - 06.20.28.02.11 - jschoendorff@cdcmedullienne.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président - Monsieur Christian LAGARDE
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre LANDES - pierre.landes@epfna.fr
- Cheffe de projets de l'EPFNA : Ségolène Lairé - segolene.laire@epfna.fr

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

La commune du Porge  
représentée par son maire

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

**Sophie BRANA**

**Sylvain BRILLET**

La communauté de communes Médullienne  
représentée par son Président

**Christian LAGARDE**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n° ..... en date du  
.....