



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2022-212**

PUBLIÉ LE 13 DÉCEMBRE 2022

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2022-11-24-00004 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -
Bureau et CA du 24 novembre 2022 délibérations B-2022-166 à B-2022-184 et
CA-2022-52 à CA-2022-66 (473 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-11-24-00004

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -
Bureau et CA du 24 novembre 2022 délibérations
B-2022-166 à B-2022-184 et CA-2022-52 à
CA-2022-66

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-166

Convention de veille sur l'ilot impasse des Glycines entre la Commune de Tesson 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 sur l'ilot impasse des Glycines entre la Commune de Tesson et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille sur l'ilot impasse des Glycines entre la Commune de Tesson et l'EPFNA

Objet : Densification d'une dent creuse pour le développement d'un lotissement communal

Contexte : Commune située dans le Saintonge viticole qui bénéficie de flux routier important grâce à la présence d'un axe autoroutier à proximité et de sa proximité avec la ville de Saintes. Elle connaît un léger dynamisme démographique assuré par le solde naturel mais atténué par un solde migratoire négatif. Le nombre de logements sur la Commune est en augmentation. L'EPFNA travaille déjà avec la Commune sur son parc existant. Il a été sollicité pour intervenir également en densification de dent creuse non bâtie.

Projet : Un ténement foncier de 3 321 m² a été identifié comme stratégique sur la Commune de Tesson. Il se compose actuellement d'une maison d'habitation et d'une dépendance. Compte tenu de sa position topographique, le terrain reçoit les eaux pluviales des parties urbanisées, sans exécutoires. La Commune souhaiterait acquérir ce bien afin de pouvoir répondre à la demande de logements sur son territoire et gérer l'accumulation des eaux pluviales sur cet espace.

Durée : 5 ans

Montant : 150 000 €


Garantie de rachat : Commune de Tesson

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate
294 925 € / 355 733 €

Périmètre : Périmètre de veille



 Périmètre de veille (3317 m²)



**CONVENTION DE VEILLE N° 17-22-+++ D'ACTION FONCIERE SUR L'ILOT
« IMPASSE DES GLYCINES »
ENTRE
LA COMMUNE DE TESSON
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

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

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

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Tesson fait partie de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge vinicole. Par la présente, elle sollicite l'intervention de l'EPFNA pour l'appuyer dans la perspective du développement de son offre de logements sur une dent creuse.

Deux autres conventions ont été signées entre la commune et l'EPFNA.

Une première convention a été conclue le 12 janvier 2017 pour définir et mener une stratégie foncière de densification sur des terrains nus à bâtir identifiés à proximité directe du centre-bourg. Cette convention a permis l'acquisition d'un foncier de 1,3 ha, afin d'y développer un lotissement en 2022. Avec l'accord de l'EPFNA, la Commune a déposé une demande de permis d'aménager et l'a obtenu. Le bien sera rétrocédé à la Commune au plus tard le 12 décembre 2022. Cette rétrocession clôturera l'intervention de l'EPFNA au titre de cette convention.

Une seconde convention a été conclue le 26 janvier 2021 pour définir et mener une stratégie foncière de densification davantage sur des fonciers bâtis ou en dents creuses dans le centre-bourg. L'objectif est de conforter et de développer l'offre de services quotidiens à la population et l'offre de logements. A ce titre, l'EPFNA a acquis un foncier de 120 m² en entrée de bourg. Cette parcelle se compose d'une maison d'habitation ciblée pour l'installation d'un service public de garderie et de dépendances fléchées pour la création de cellules commerciales. Une demande d'autorisation d'urbanisme est en cours d'instruction pour la réalisation de ce projet. Le bien sera rétrocédé à la Commune qui gardera la maîtrise publique du foncier. Un échelonnement de paiement lui a été accordé sur trois exercices (2022, 2023 et 2024). La signature de l'acte authentique de vente est prévue au plus tard le 12 décembre 2022.

En parallèle de ces opérations en voie de finalisation, la Commune souhaite poursuivre ses efforts en production de logement et notamment la densification de dents creuses en dehors de son centre-bourg. Elle a identifié un ténement foncier mobilisable de 3 323 m², composé d'une maison d'habitation et d'une dépendance. Compte tenu de sa position topographique, le terrain reçoit les eaux pluviales des parties urbanisées, sans exécutoires. L'acquisition de ce foncier permettrait la réalisation d'un lotissement communal afin de pouvoir répondre à la demande de logements sur son territoire et gérer l'accumulation des eaux pluviales sur cet espace.

La présente convention décrit les conditions d'intervention et de partenariat pour la réalisation de ce projet.

La Commune de Tesson

Située dans le nord-ouest de la région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Tesson est membre de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. La commune s'étend sur près de 12 km² avec principalement des espaces agricoles. Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune en 2019 :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 125	14 548	651 358
Variation annuelle moyenne de la population (derniers recensements)	+ 2,1 % (+ 13,07 % sur 5 ans)	+ 1,0 % (+ 5,88 % sur 5 ans)	+ 0,50 % (+ 2,83 % sur 5 ans)
Taux de vacance du parc de logements	8,76 % (50 / 571)	7,91% (110 / 13 101)	7,2% (31 543 / 440 935)

Nombre de personnes par ménages	2,26	2,24	2,04
---------------------------------	------	------	------

Sources : Insee

La Commune comptait 1 125 habitants en 2019 contre 995 en 2013. Sa population est en augmentation depuis 2013 et ne cesse de s'accroître compte tenu de sa proximité avec la ville de Saintes. Ce léger dynamisme démographique est assuré par le solde naturel, mais atténué par un solde migratoire négatif. En 2018, elle franchit le seuil des 1 000 habitants. Elle connaît un vieillissement de la population. Grâce à la présence d'un axe autoroutier à proximité et sa position de carrefour entre Gémozac et Saintes, la Commune bénéficie d'un flux important, et d'une situation stratégique, assurant son dynamisme économique et démographique.

La demande en logement est croissante. La Commune a donc ciblé une emprise foncière bâtie et sous-densifiée pour développer l'offre de logements sur la Commune sans pour autant aller vers de l'extension urbaine.

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.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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 bipartite pour l'intervention de l'EPFNA sur l'ilot sise « impasse des Glycines » de la Commune de Tesson (17). Elle a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Tesson 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 densification urbaine 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 orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,

4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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 3 – PERIMETRE DE VEILLE

3.1 Définition du secteur d'intervention

Au vu des nouveaux enjeux en présence sur le territoire de Gémozac et de la Saintonge Viticole, ce partenariat porte sur un projet concourant à la densification de dent creuse en mobilisant du foncier bâti et vacant. L'objectif est de répondre aux besoins en logement sur la Commune.

Le secteur d'intervention porte sur cinq (5) parcelles cadastrées suivantes :

N° de parcelle	Surface au sol	Nature du bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
B 570	186 m ²	Bâti	5 162 impasse des Glycines	U
B 767	392 m ²	Non bâti	Lieu dit Chez Reville	U
B 770	479 m ²	Non bâti	Lieu dit Chez Reville	U
B 1004	416 m ²	Bâti	6 impasse des Glycines	U
B 1007	1 850 m ²	Bâti	Avenue de Saitonge	U
Total	3 323 m²			

Le périmètre de projet s'étend sur 3 323 m². Il se compose principalement d'une maison d'habitation construite dans les années 1970 avec une architecture traditionnelle de la maison charentaise (pierres et moellons). Sa surface de plancher est d'environ 80 m² avec une pièce de vie, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et un grenier. L'étage est aménagé. Néanmoins, le bien n'est pas habitable en l'état, des travaux de réhabilitation sont nécessaires. Le ténement foncier possède également une dépendance d'environ 50 m² de surface de plancher dans la même ligne architecturale que la maison d'habitation.

Compte tenu de sa position topographique, le terrain reçoit les eaux pluviales des parties urbanisées, sans exécutoires. La Commune souhaiterait acquérir ce bien afin de pouvoir répondre à la demande de logements sur son territoire et gérer l'accumulation des eaux pluviales sur cet espace.



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 densification des dents creuses.

L'objectif serait de créer un lotissement communal sur la Commune avec :

- la création d'environ 6 logements neufs de type T4 pour primo accédants ;
- la réhabilitation du bâti existant pour de la location pour personnes en difficultés ou à faibles revenus ;
- et des aménagements urbains comprenant le traitement des eaux pluviales provenant des parties déjà urbanisées, de la voirie et des espaces verts propres au projet.

Le terrain est desservi par les réseaux.

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 n'ont pas encore 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.

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 **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € 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;

ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **5 ans, à compter de sa signature.**

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 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 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 POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Tesson
représentée par son Maire,

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

Laurent MORICHON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ++++ ++++ n° 20..../..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-167**

Avenant 1 à la convention opérationnelle 17-21-006 d'action en faveur de la densification du centre bourg entre la Commune de Tesson 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 1 à la convention opérationnelle 17-21-006 d'action en faveur de la densification du centre bourg entre la Commune de Tesson et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **- 5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **- 5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant 1 à la convention opérationnelle 17-21-006 d'action en faveur de la densification du centre bourg entre la Commune de Tesson et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de biens bâtis pour développer l'offre de commerces et de services

Contexte : Commune située dans le Saintonge viticole qui bénéficie de flux routier important grâce à la présence d'un axe autoroutier à proximité et de sa proximité avec la ville de Saintes. Elle connaît un léger dynamisme démographique assuré par le solde naturel mais atténué par un solde migratoire négatif. Le nombre de logements sur la Commune est en augmentation. Pour autant, le parc immobilier comporte 9% de logements vacants. Il existe une déprise foncière en centre-bourg qui nécessite d'assurer le réinvestissement du patrimoine bâti pour maintenir l'offre de logements et de commerces. Pour se faire, l'EPFNA a acquis un bien de 484 m² situé en entrée de bourg, le 29 juin 2021.

Projet : L'EPFNA a acquis un bien situé en entrée de bourg. Il se compose d'une maison d'habitation, de dépendances et d'un espace non bâti à l'avant du bien. A terme, il est envisagé de réhabiliter le bâti pour installer un service public dans la maison d'habitation, des cellules commerciales dans les dépendances et un parking sur la partie non bâtie.

Avec l'accord de l'EPFNA, la Commune a déposé une demande de permis de construire pour la réhabilitation des dépendances. Les travaux nécessaires à ce projet impliquent une rétrocession du bien à la Commune. Afin de l'aider dans son projet, il est proposé de rétrocéder le bien à la Commune en lui permettant de bénéficier de facilité de paiement. Un premier paiement à la signature de l'acte et les deux paiements suivants échelonné sur deux ans.

Durée : 5 ans à compter de la première acquisition

Montant : 250 000 €

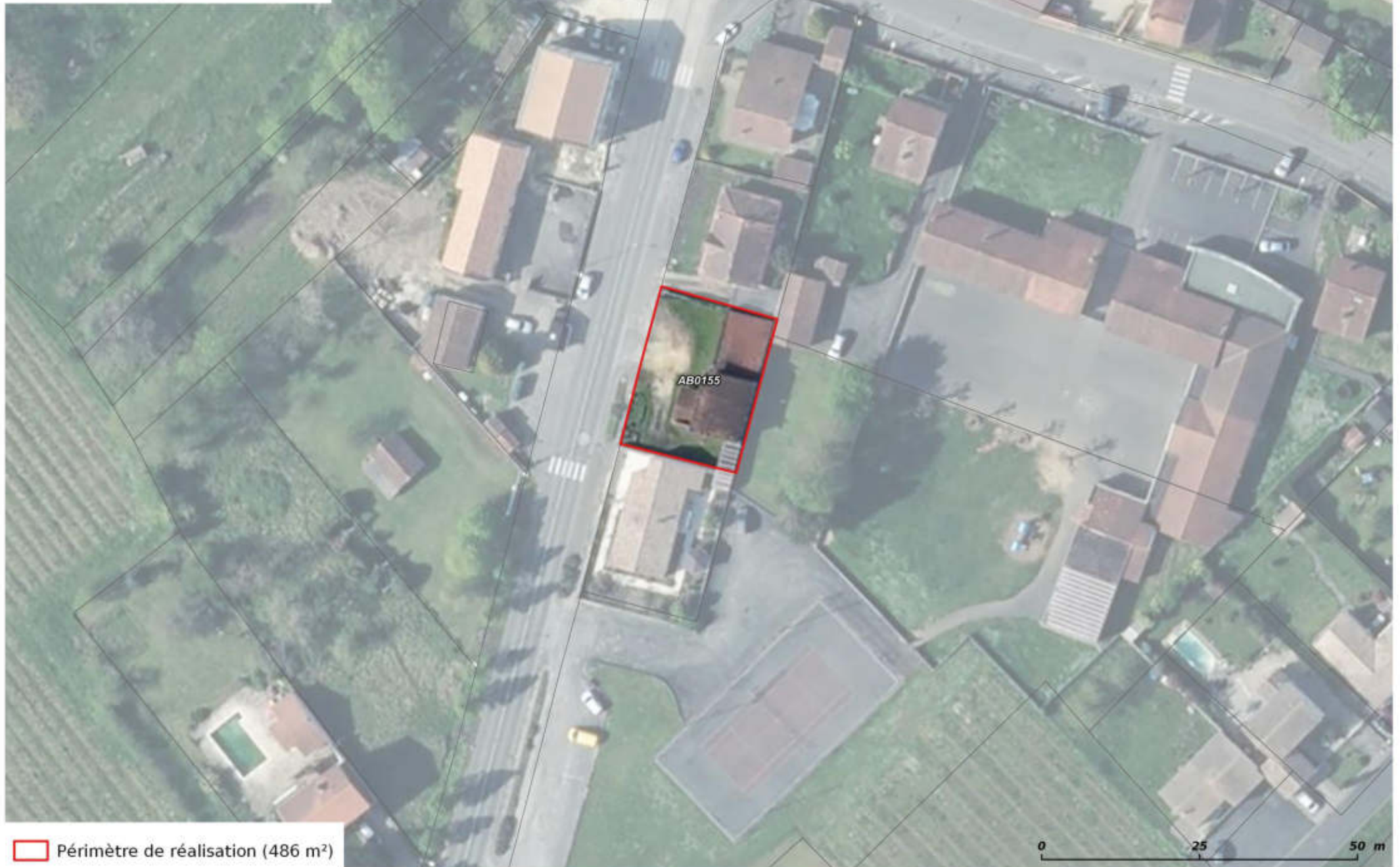
Garantie de rachat : Commune de Tesson


Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate
294 925 € / 355 733 €

Périmètre : Périmètre de veille à l'échelle du centre-bourg et périmètre de réalisation sur le foncier acquis par l'EPFNA





 Périmètre de réalisation (486 m²)



**AVENANT N° 1 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°17-21-006
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE TESSON
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

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

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

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Tesson et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 26 janvier 2021, une convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg sur des fonciers bâtis ou en dents creuses. L'objectif est de conforter et de développer l'offre de services quotidiens à la population et l'offre de logements.

L'EPFNA a déjà identifié un foncier de 484 m² pour la réalisation d'un projet de réhabilitation. Situé en entrée de bourg et à proximité directe de l'école communale, le bien bénéficie d'une localisation stratégique pour y développer un projet urbain qualitatif. Il compte une maison à usage d'habitation, un double garage, un abri et un espace de stationnement à l'avant.

Le bien a été acquis à l'amiable par l'EPFNA le 29 juin 2021 et représente un stock de 75 788,43 € HT au 17 octobre 2022. Il est envisagé de permettre :

- Dans un premier temps, la création de plusieurs cellules commerciales dans les dépendances du bien et la réalisation de 4 places de stationnement pour accueillir les usagers ;
- Dans un second temps, l'installation d'un service public de garderie dans la maison à usage d'habitation.

La Commune travaille actuellement à la réalisation d'études et à la recherche de financement pour la concrétisation de ce programme ambitieux. Elle réalisera elle-même les travaux et souhaite rester propriétaire du bien après sa rétrocession par l'EPFNA prévue pour décembre 2022. L'objectif vise à inscrire ce programme dans le temps et éviter des changements d'usage à terme.

Compte tenu de son avancée sur le projet de requalification des dépendances, avec l'accord de l'EPFNA, la Commune a déposé une demande de permis de construire le 28 juillet 2022. Afin de permettre à la Commune de réaliser son projet, il est proposé de lui rétrocéder la totalité du bien avec un paiement échelonné sur trois exercices budgétaires. La maison à usage d'habitation est actuellement occupée au titre d'une convention d'occupation précaire et temporaire concédée par l'EPFNA à une administrée.

Le présent avenant n°1 vise à :

- Intégrer les nouvelles dispositions d'intervention de l'EPFNA ;
- fixer l'échelonnement de paiement dont la modalité reste exceptionnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : MISE A JOUR DES DOCUMENTS CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Article 1.1. Mise à jour du PPI de l'EPFNA

Les dispositions du paragraphe 3 et suivants du Préambule de la convention n° 17-21-006 relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,

3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les axes « 1. habitat » et « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 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.

Les autres dispositions de cet article sont inchangées.

Article 1.2. Mise à jour du Règlement d'Intervention de l'EPFNA

L'EPFNA s'est doté en 2021 d'un nouveau Règlement d'Intervention par délibération. Le présent Règlement d'Intervention déposé en Annexe 1 aux présentes annule et remplace le précédent.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'article 4 « engagement financier global au titre de la convention » n° 17-21-006 d'action foncière en faveur de la densification du centre bourg entre la Commune de Tesson et l'EPFNA est complété par le paragraphe suivant :

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 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'EPFNA étant assujetti.

Dans le cadre du rachat de la parcelle cadastrée AB 155, citée plus haut, par la commune de Tesson, il est convenu d'un différé de paiement entre la Commune et l'EPFNA. Cette disposition à caractère exceptionnelle s'inscrit en application, et dans la limite de la délibération du conseil d'administration n° CA 2017-73 du 13 décembre 2017.

Le projet nécessite de gros travaux ne pouvant pas être assumé par l'EPFNA ni en tant que propriétaire, ni en tant qu'aménageur. Il requière également un engagement financier important pour une Commune comptant 1 225 habitants en 2019.

b) Annuités et échéanciers

Le foncier sera rétrocedé à la Commune de la manière suivante sous réserve de la signature de l'acte à juste date :

Années	Conditions
2022	- signature de l'acte authentique de vente avant le 15 décembre 2022 ; - paiement de 30% du prix de revient du foncier avant le 31 décembre 2022 ;
2023	- paiement de 30% du prix de revient du foncier avant le 15 décembre 2023 ;
2024	- paiement du reste du solde du prix de revient du foncier avant le 15 décembre 2024.

Le présent échelonnement de paiement engage la commune de Tesson à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Elle entrera ainsi en propriété et en jouissance à compter de la signature de l'acte authentique de vente et cela sous réserve du versement d'un premier paiement en 2022. Elle devra ensuite s'acquitter d'un second versement en 2023 et d'un troisième en 2024.

c) Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire dans les plus brefs délais suivant la signature de l'acte authentique de vente. **Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette**, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte de cession.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte de vente se trouveraient à s'appliquer.

A 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.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-21-006 demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Tesson
représentée par son Maire,

Laurent MORICHON

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, ++++ ++++ n° 20..../..... en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°17-21-006

Annexe n°2 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-168

Convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chénérailles 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 redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chénérailles et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chénérailles et l'EPFNA

Objet : Déménagement de la Mairie dans des locaux adaptés au public

Contexte : La commune de Chénérailles se situe au centre-est de la Creuse et compte environ 750 habitants. La population se maintient depuis plusieurs années ce qui est signe d'attractivité pour la Creuse dont la démographie est négative.

Projet : La commune de Chénérailles est lauréate du dispositif Petite Ville de Demain. Dans ce cadre, elle poursuit sa volonté de redynamiser et restructurer son centre-bourg. Elle souhaite notamment déménager son siège se trouvant actuellement dans des locaux vétustes et non accessibles au public.

Durée : 18 mois

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
255 344 € / 243 701 €	148 682 €	300 976 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation porte sur l'emprise du bâtiment ciblé pour accueillir la nouvelle mairie.



 Périmètre de réalisation (812 m²)



CONVENTION REALISATION N° 16-22-097

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHENERAILLES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Chénérailles**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 10 rue de l'Eglise à Chénérailles (23130), représentée par Monsieur Alexandre VERDIER, 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-202X- du XX XX 2021.**

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Chénérailles

La commune de Chénérailles est localisée à l'Est du département de la Creuse. Elle est intégrée à la communauté de communes Marche et Combraille en Aquitaine depuis 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route nationale N145 à 10 km et la route départementale D997, principaux axes routiers.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	755	13 476	117 503
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,4 %	-0,7 %	-0,6 %
Taux de Logements locatifs sociaux	Non disponible	2,94 %	6,24 %
Rythme de construction annuel	Non disponible	3,8	77,4
Taux de vacance du parc de logements	18,5 %	15,8 %	15,5 %
Nombre de personnes par ménages	1,90	2,00	1,98

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 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 Chénérailles 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 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 « FUTURE MAIRIE » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface parcellaire	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularité de la parcelle	Occupation
AC 456	818 m ²	Local professionnel	Le bourg	NC	NC	libre



2.2 Définition du projet

La commune a pour projet de déménager les locaux de la mairie dans le local identifié ci-dessous. En effet, dans le cadre du programme PVD, elle a engagé un projet global de redynamisation du centre-bourg et ciblant plusieurs actions à mener. L'immeuble actuellement occupé par les services de la mairie ne permet plus d'assurer des conditions d'accueil et de travail décentes. Son déménagement est donc une action prioritaire.

2.2.A – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA acquiert le bien en démembrement de propriété avec la commune. La commune récupérera la pleine propriété à l'issue du délai de portage au plus tard.

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.

La commune n'étant pas dotée de document d'urbanisme, l'EPFNA ne pourra pas préempter pour son compte.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : 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.

Si l'acquisition se réaliserait effectivement en démembrement de propriété, la commune fera son affaire personnelle de la sécurisation.

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront gérés par la commune usufruitière.

A défaut de démembrement de propriété, l'EPFNA mettra le bien à disposition de la commune pour sa gestion.

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 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 200 000€ (DEUX 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 indépendantes.

4.2 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.

4.3 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 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'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 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 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 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.

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 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 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 :

- Réfèrent politique Commune : le Maire, Alexandre VERDIER
- Réfèrent Technique Commune : Myriam SIMMONEAU, cheffe de projets PVD
- Cheffe de projet/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Lucile TAVARD et Arnaud HERRY

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 – 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'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 toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – 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 9 – 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 Chénérailles
représentée par son maire,

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

Alexandre VERDIER

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-169

Convention réalisation entre la Commune de Champagnac-de-Belair, la Communauté de Communes Dronne et Belle 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,

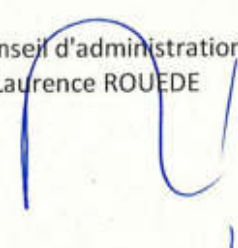
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation entre la Commune de Champagnac-de-Belair, la Communauté de Communes Dronne et Belle 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

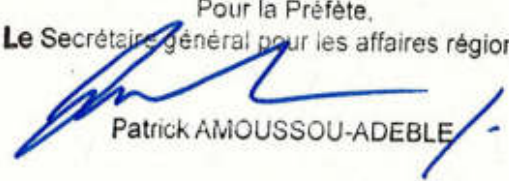
Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention réalisation entre la Commune de Champagnac-de-Belair, la Communauté de Communes Dronne et Belle et l'EPFNA

Objet : Réalisation de deux OAP pour permettre la création de 30 logements dont la moitié en LLS

Contexte : La Commune de Champagnac a sollicité l'EPFNA pour intervenir dans l'acquisition foncière de terrains nus pour la réalisation des OAP n°2 et 3 de son PLUI opposable depuis le mois de juillet 2021.

Les services de l'Etat et le sous-préfet soutiennent la réalisation de ces logements. En effet la commune est très industrialisée avec la présence de l'usine Saint-Michel et Mademoiselle Dessert qui accueillent plusieurs centaines d'emplois.

Cependant les différentes entreprises peinent à recruter à cause du manque de logements dans ce secteur. Le parc ancien de la commune ne comporte pratiquement aucun logements vacants.

Projet : Le projet consiste en la réalisation de deux OAP.

Pour l'OAP n°2 la programmation comporte la vente de lots à bâtir au nord pour des maisons individuelles, qui seront directement commercialisées par la Commune (12 lots) et la partie sud 10 lots en semi-collectifs en LLS. Cette seconde partie serait cédée à Périgord Habitat très intéressé par le projet.

L'intervention sur l'OAP n°3 serait plus modeste. Cette zone doit accueillir 8 lots de terrains à bâtir, un espace de stationnement pour les commerces situés à proximité et la création d'un espace respiration urbaine.

Durée : jusqu'au 31 décembre 2026

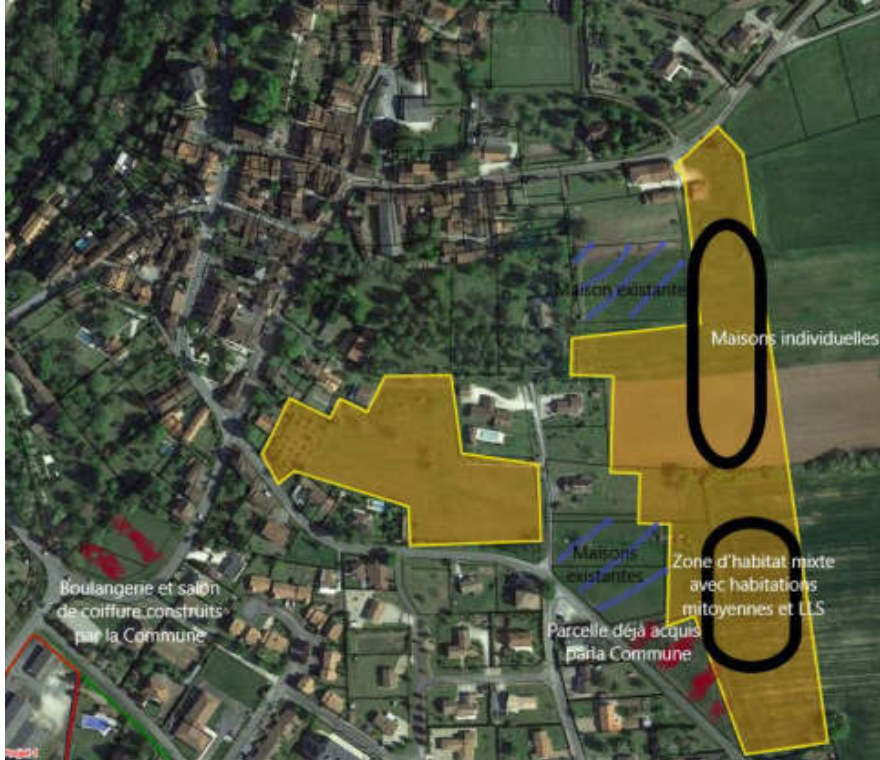
Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : L'OAP n°2 est un terrain nu de 3,51 hectares réparties sur les parcelles D684, 705, 912 et 1185 en zone 1AU du PLUI. Il s'agit de parcelles anciennement agricole desservi aux réseaux secs et à l'eau potable, seul l'assainissement collectif est à créer.



Périmètre de réalisation (4,8 ha)





Commune de Champagnac-de-Belair



CONVENTION REALISATION N° 24-22-

ENTRE

LA COMMUNE DE CHAMPAGNAC-DE-BELAIR

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DRONNE ET BELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Champagnac-de-Belair** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise place de la mairie - 24530 Champagnac de Bélair, représentée par **Monsieur Gérard LACOSTE**, dûment habilité par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

La Communauté de communes Dronne et Belle dont le siège est situé à la ZAE Pierre Levée- 24310 - Brantôme en Périgord représentée par son président, **Monsieur Jean Paul COUVY**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **CDC** » ;

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-2022-091 du 28 Juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Champagnac-de-Belair

La Commune de Champagnac-de-Belair, se situe au nord-ouest de la Dordogne entre Brantôme et Nontron, et dépend de l'arrondissement de cette dernière.

Il s'agit d'une commune très industrialisée avec la présence de l'usine Saint-Michel et Mademoiselle Dessert qui accueillent plusieurs centaines d'emplois.

Cependant les différentes entreprises peinent à recruter à cause du manque de logements dans ce secteur. Le parc ancien de la commune comporte trop peu de logement vacant. Le PLUI applicable depuis 2021 a donc dû développer plusieurs OAP pour développer le logement neuf en continuité immédiate du bourg.

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

	Champagnac-de-Belair	Communauté de communes Dronne et Belle	Dordogne
Population	817 habitants	14 771 habitants	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 11,46 %	+30,29 %	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	6,97 %	3,74 %	7,99 %
Rythme de construction annuel (Logement ou surface économique)	4	48	2046
Taux de vacance du parc de logements	5,63 %	13,46 %	10.3%
Nombre de personnes par ménages	2,08	1,99	2.1

La Communauté de communes Dronne et Belle résulte de la fusion de deux communautés de communes et est effective depuis le 1er janvier 2014. Elle regroupe 28 communes.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	En vigueur depuis le 3 juillet 2020	Pas de révision pour le moment
PLH	-	-
SCOT	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 habilitée 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 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 de Communes Dronne et Belle que la présente convention s’inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-19-63 signée le 4 juillet 2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 9 juin 2019 et du conseil d’administration du 9 mai 2019.

Les priorités données par l’intercommunalité sont :

- 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 ;

La présente convention répond aux objectifs de l’intercommunalité. Elle dépend des compétences communautaires :

- Aménagement de l’espace communautaire
- Développement économique et du tourisme

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

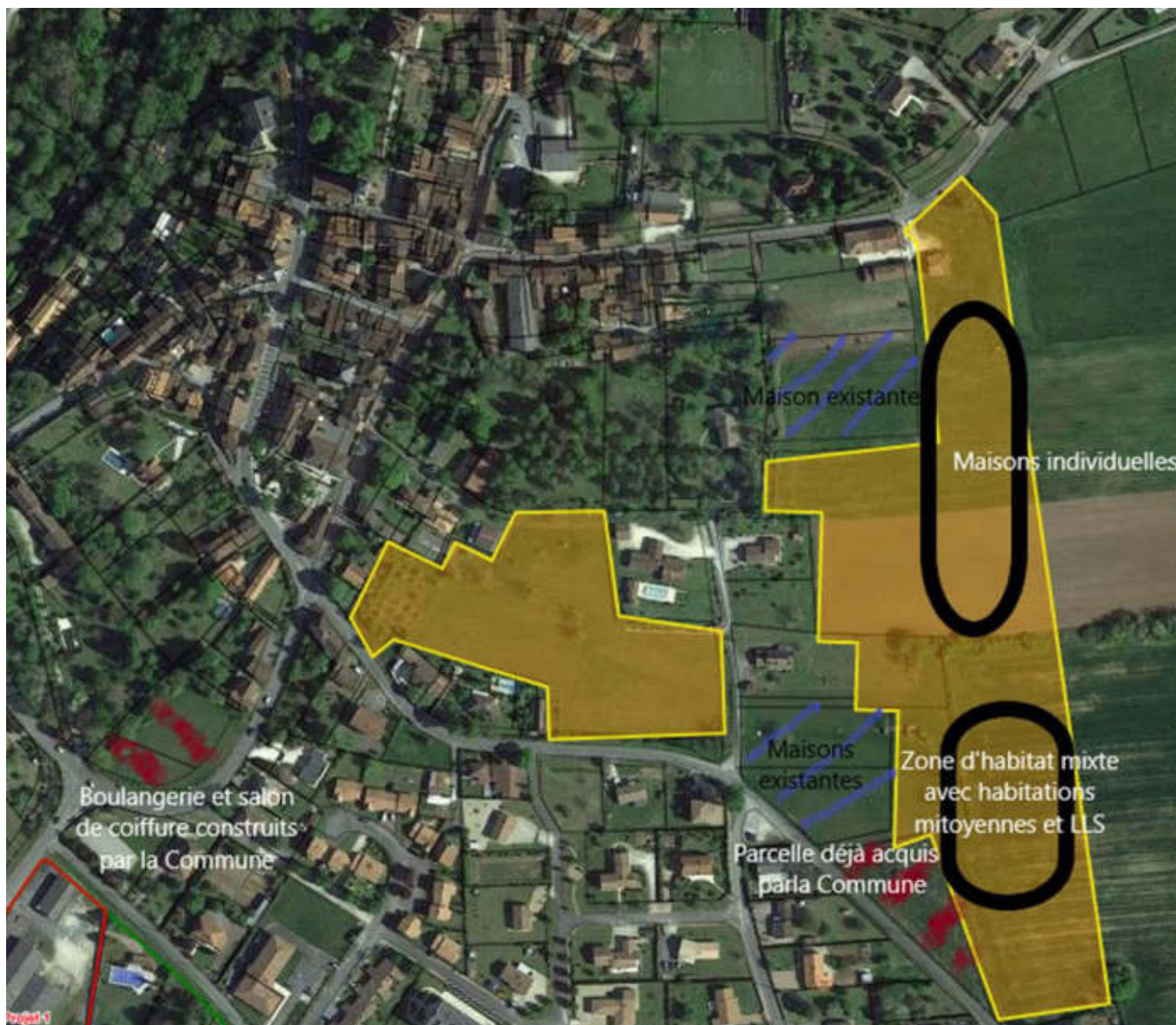
Le secteur d’intervention défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de l’ensemble des parcelles	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zone PLUi	Particularités des parcelles	Occupation
AB 20p, 47, 50 et D 1352	48 000 m2	Terrains non bâtis	38 rue de Moissac	1AU Et UA (pour la D 1352)	-	Libre



L'OAP n°2 est un terrain nu de 3,51 hectares répartis sur les parcelles AB 20p, 47, 50 en zone 1AU du PLUI. Il s'agit de parcelles anciennement agricoles desservies aux réseaux secs et à l'eau potable, seul l'assainissement collectif est à créer.

L'OAP n°3 ne comporte que la parcelle D 1352 de 1,08 hectare en dent creuse sur une zone UA, les réseaux secs et d'eau potable sont présents ainsi que l'assainissement collectif.



2.2 Définition du projet

La Commune de Champagnac a sollicité l'EPFNA pour intervenir dans l'acquisition foncière de terrains nus pour la réalisation des OAP n°2 et 3 de son PLUI opposable depuis le mois de juillet 2021.

Les services de l'Etat sont favorables à la réalisation de ces logements pour maintenir l'emploi dans cette commune industrialisée.

Pour l'OAP n°2, l'ensemble des terrains appartient au même propriétaire. La programmation comporte la vente de lots à bâtir au nord pour la création de maisons individuelles, qui seront directement commercialisées par la Commune (12 lots) et la partie sud, pour 10 lots en semi-collectifs en LLS. Cette seconde partie serait cédée à Périgord Habitat très intéressé par le projet.

CHAMPAGNAC - OAP N°2

Type de zone : IAU

Surface du secteur : 3,51 ha

Parcelles : D 684, 705, 912, 1185

Foncier : privé

Phasage et programmation :

_ 4 phases successives ou simultanées

_ sous forme d'opérations d'ensemble

_ urbanisation conditionnée aux capacités des réseaux et/ou de leur éventuel renforcement (voirie, assainissement collectif, eau potable, électricité...)

Nombre de logements minimum attendu par phase :

_ phase 1 : 5

_ phase 2 : 4

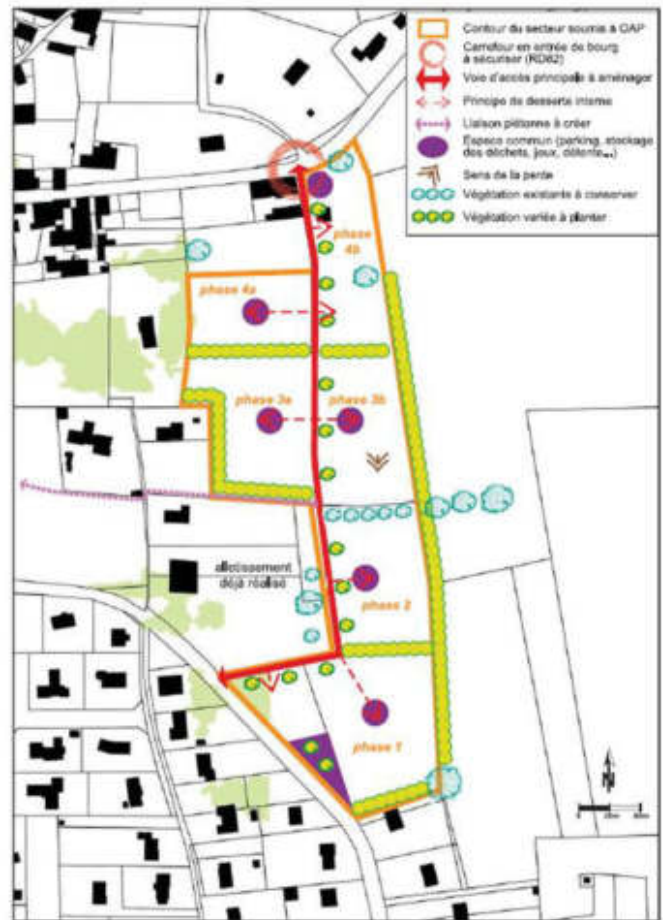
_ phase 3 : 8

_ phase 4 : 8

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

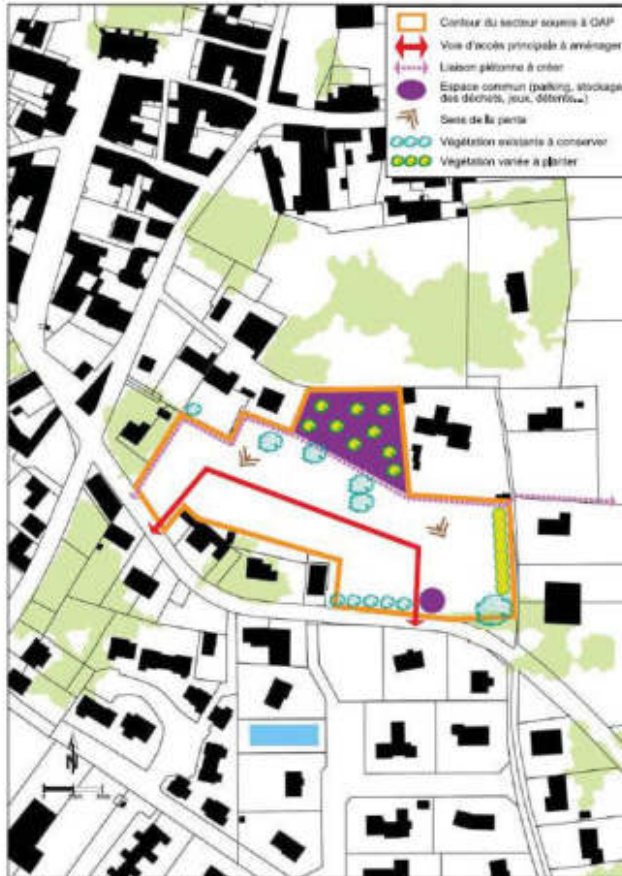
Assainissement collectif (eaux usées et eaux pluviales) : à créer

Desserte eau potable et réseaux secs : oui



32] Dronne & Belle - PLUI - OAP

L'intervention sur l'OAP n°3 serait plus modeste. Cette zone doit accueillir 8 lots de terrains à bâtir, un espace de stationnement pour les commerces situés à proximité et la création d'un espace de respiration urbaine.



CHAMPAGNAC - OAP N°3

Type de zone : UA

Surface du secteur : 1,08 ha

Parcelles : D 1352

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 9

Typologie des logements : collectifs, mitoyens, individuels...

Assainissement collectif :

_ eaux usées : oui

_ eaux pluviales : à renforcer

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Dronne & Belle - PLUI - OAP [33

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, même en période d'étude.
- 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 menée 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 menée 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 :

	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 DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, 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 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 entraîné 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 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, 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 2026.

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 de
Champagnac-de-Belair

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

La Communauté de Communes
Dronne et Belle

représentée par son Maire,

représenté par son Directeur général,

représentée par son Président,

Gérard LAPORTE

Sylvain BRILLET

Jean Paul COUVY

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2022/200 du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-170

Convention de réalisation pour la reconversion de la friche industrielle des Menuiseries Grégoire entre la Commune de Saint-Martial-D'Artenset, la Communauté de Communes Isle-Double-Landais 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 reconversion de la friche industrielle des Menuiseries Grégoire entre la Commune de Saint-Martial-D'Artenset, la Communauté de Communes Isle-Double-Landais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la reconversion de la friche industrielle des Menuiseries Grégoire entre la Commune de Saint-Martial-D'Artenset, la Communauté de Communes Isle-Double-Landais et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche industrielle

Contexte : Suite à la mise en liquidation judiciaire des Menuiseries Grégoire le 28 avril 2022 (avec la suppression des 150 derniers emplois sur le site) la Commune de Saint-Martial-d'Artenset a perdu son premier acteur économique et sa principale source de revenu.

Lors de la mise aux enchères publique un groupement d'entreprises locales a candidaté pour la reprise d'une partie seulement du site avec un projet d'installation de plusieurs entreprises déjà connues sur le territoire.

Parallèlement une seconde offre a été effectuée par un fond d'investissement cette fois ci sur la totalité du site mais sans aucune précision sur la nature de son projet.

Le tribunal a accepté le 12 octobre dernier l'offre des entreprises locales. L'EPFNA est donc saisi pour se porter acquéreur des fonciers restants.

Projet : Le projet est de réimplanter des activités économiques sur ce site situé à quelques minutes seulement d'une sortie de l'autoroute A89, ce qui le place à moins d'heure de la métropole bordelaise. L'installation sur une partie (qui ne sera pas acquise par l'EPF) du site de trois entreprises locales doit permettre de lancer une nouvelle dynamique sur le site.

Durée : jusqu'au 31 décembre 2026

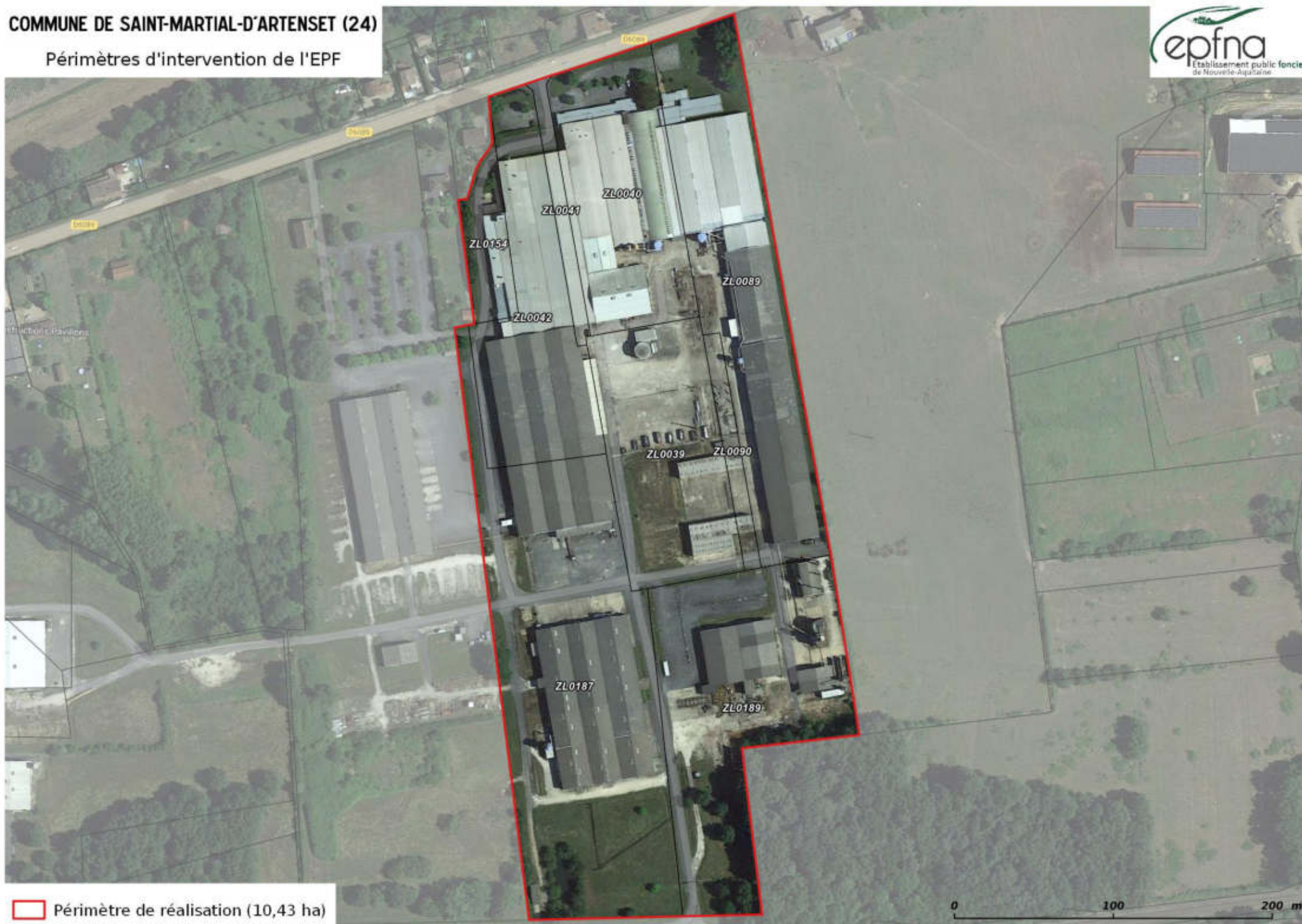
Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
173 152 € / 303 846 €	92 771 €	58 571 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation concerne uniquement les parcelles cadastrales abritant des bâtiments non repris par des entreprises privées. Il concerne surtout la partie la plus ancienne du site et les bureaux.




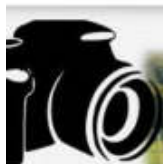
 Périmètre de réalisation (10,43 ha)

Photo du site – Partie concernée





Saint-Martial-d'Artenset



CONVENTION REALISATION N° 24-22-

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ISLE-DOUBLE-

LANDAIS ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Saint-Martial-d'Artenset** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise Le Bourg -24700 6 SAINT-MARTIAL-D'ARTENSET représentée par **Monsieur Dominique LECONTE** dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du

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

d'une part,

La Communauté de Communes Isle Double Landais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé au 4bis Rue Joffre 24700 MONTPON-MENESTEROL– représentée par **Monsieur Jean-Paul LOTTERIE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée «**CDC**» ;

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-2022-091 du 28 Juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Martial-d'Artenset

La Commune de Saint-Martial-d'Artenset, est une commune située dans la vallée de l'Isle, à l'est de Montpon-Ménestérol.

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

	Saint-Martial-d'Artenset	Communauté de communes Isle-Double-Landais	Dordogne
Population	1061 habitants	12 817 habitants	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 2,06%	+4,87 %	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	0 %	4,18 %	7,99 %
Rythme de construction annuel (Logement ou surface économique)	6	30	2046
Taux de vacance du parc de logements	9,7 %	12,77 %	10.3%
Nombre de personnes parménages	2,06	2,28	2.1

La Communauté de communes Portes-Sud-Périgord résulte de la fusion de deux communautés de communes et est effective depuis le 1er janvier 2014. Elle regroupe 28 communes.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Dernière révision approuvée le 21 janvier 2019	PLUI en cours d'élaboration
PLH	-	-
SCOT	Scot du Pays de l'Isle en Périgord	22 mars 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 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. — 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 2023-2027 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
x	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 2023-2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022.

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 Isle-Double-Landais que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-19-19 signée le 29 avril 2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 18 mars 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- 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 ;

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend des compétences communautaires :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique et du tourisme

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 :

Parcelles cadastrales	Surface de l'ensemble des parcelles	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zone PLU	Particularités du site	Occupation
ZC 39 / 40 / 42 / 89 / 90 / 154 / 187 / 189	10 430m2	Usine	Lieudit Les Gravières	UY	Il s'agit d'un site industriel qui était en activité jusqu'en avril 2022	Libre



Le foncier est une ancienne usine de menuiseries aluminium et pvc qui est en liquidation judiciaire depuis le mois d'avril dernier.

Le foncier est constitué de très nombreux bâtiments de productions, de stockage et de bureaux dans un état moyen. Cette partie abrite 30 000 m2 de surface utile.

2.2 Définition du projet

Suite à la mise en liquidation judiciaire des Menuiseries Grégoire le 28 avril 2022 (avec la suppression des 150 derniers emplois sur le site) la Commune de Saint-Martial-d'Artenset a perdu son premier acteur économique et sa principale source de revenu.

L'usine s'étale sur deux sites voisins, le siège historique des Menuiseries Grégoire, et celui plus moderne de la SOTRAP.

Lors de la mise aux enchères publiques, un groupement de 3 entreprises locales a candidaté pour la reprise d'une partie du site avec un projet d'installation de plusieurs entreprises déjà connues sur le territoire et créatrices d'emplois.

Le tribunal a accepté le 11 octobre cette offre de rachat partiel.

Les fonciers restants doivent être acquis par l'EPF en attendant de trouver des opérateurs privés pour y réimplanter des activités économiques.

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 demandés de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude.
- 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 a sollicité l'EPFNA afin de réaliser si besoin 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.

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 SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, 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 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 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 2026;

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 Saint-Martial-
d'Artenset

représentée par son Maire,

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

La Communauté de Communes Isle-
Double-Landais

représentée par son Président,

Dominique LECONTE

Sylvain BRILLET

Jean-Paul LOTTERIE

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2022/200 du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-171

Convention réalisation entre la commune d'Eymet, la Communauté de Communes Portes Sud 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 réalisation entre la commune d'Eymet, la Communauté de Communes Portes Sud Périgord et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention réalisation entre la commune d'Eymet, la Communauté de Communes Portes Sud Périgord et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un commerce et de logements dans une friche

Contexte : La Commune d'Eymet, lauréate du programme Petites Villes de Demain, est une bastide très touristique à la frontière entre la Dordogne, la Gironde et le Lot-et Garonne.

Elle souhaite maintenir la diversité de son offre commerciale et renforcer son attractivité.

Projet : Le projet de la convention vise à retraiter une petite friche très visible en entrée de bourg pour y développer une activité économique dans l'ancienne grange et réhabiliter les logements sur la partie habitation.

Durée : 31 décembre 2025

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

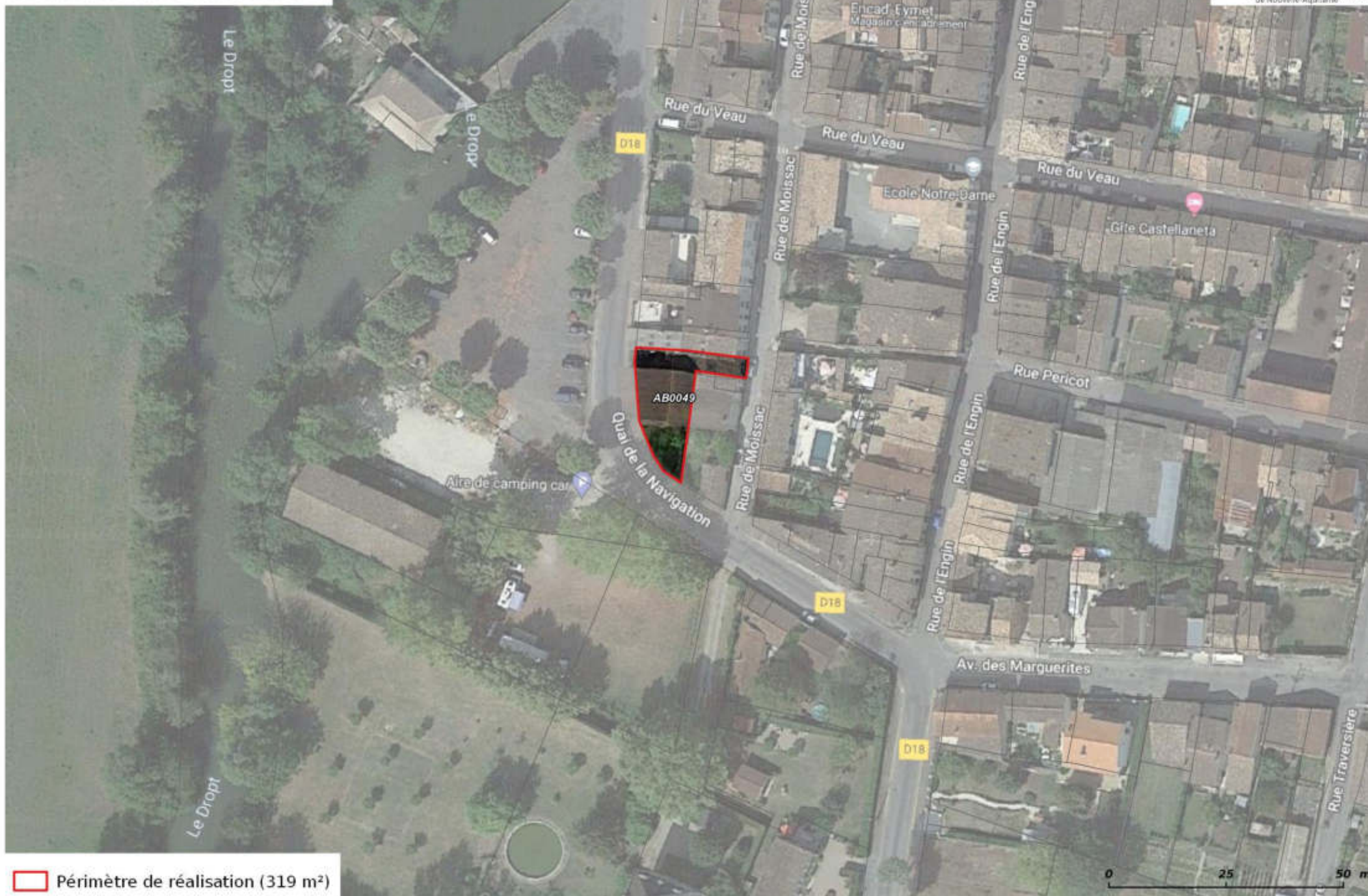
Capacités financières de la collectivité :


Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
751 002 € / 1 786 172 €	460 352 €	1 676 776 €

Périmètre : La convention ne comporte qu'une seule parcelle cadastrée AB 49.

Le foncier, située sur les quais du Dropt, comporte une vaste grange avec des espaces extérieurs pouvant servir de stationnement.

Une plus petite partie donne sur le 38 rue de Moissac corres



 Périmètre de réalisation (319 m²)





CONVENTION REALISATION N° 24-22-

ENTRE

LA COMMUNE d'EYMET

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PORTES SUD

PERIGORD ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Eymet** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie sise 27 avenue de la bastide -24500 EYMET, représentée par **Monsieur Jérôme BETAÏLLE**

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

d'une part,

La Communauté de communes Portes Sud Périgord dont le siège est situé 23 avenue de la bastide -24500 EYMET, représentée par son président, **Monsieur Jérôme BETAÏLLE**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **CDC** » ;

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-2022-091 du 28 Juin 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Eymet

La Commune d'Eymet, lauréate du programme PVD, est une bastide très touristique à la frontière entre la Dordogne, la Gironde et le Lot-et Garonne. Elle est le siège de l'EPCI Portes Sud Périgord et le bureau centralisateur du canton Sud-Bergeracois.

Elle est également identifiée comme un pôle de proximité dans le SCOT Bergeracois.

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

	Eymet	Communauté de communes Portes Sud Périgord	Dordogne
Population	2827 habitants	8 751 habitants	427 880 habitants
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 6,84%	+4,87 %	-0,44%
Taux de Logements locatifs sociaux	4,32 %	3,05 %	7,99 %
Rythme de construction annuel (Logement ou surface économique)	27	94	2046
Taux de vacance du parc de logements	11,69 %	9.12%	10.3%
Nombre de personnes par ménages	1,91	2,31	2.1

La Communauté de communes Portes-Sud-Périgord résulte de la fusion de deux communautés de communes et est effective depuis le 1er janvier 2014. Elle regroupe 28 communes.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Dernière révision approuvée le 21 janvier 2019	PLUI en cours d'élaboration
PLH	-	-
SCOT	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'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 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
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 et par le 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 présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-19-19 signée le 29 avril 2019 par la Communauté de Communes Portes Sud Perigord conformément aux délibérations du conseil communautaire du 18 mars 2019 et du conseil d'administration du 12 mars 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- 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 ;

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend des compétences communautaires :

- Aménagement de l'espace communautaire
- Développement économique et du tourisme

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 :

Parcelles cadastrales	Surface de l'ensemble des parcelles	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zone PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB n°49	311 m2	Ancienne grange et habitation	38 rue de Moissac	Ua	L'ensemble est dans un état dégradé	Libre

La convention ne comporte qu'une seule parcelle cadastrée AB 49.

Le foncier, située sur les quais du Dropt, comporte une vaste grange avec des espaces extérieurs pouvant servir de stationnement.

Une plus petite partie donne sur le 38 rue de Moissac et correspond à un ancien logement. L'ensemble est en mauvais état.

2.2 Définition du projet

Le projet de la convention consiste à retenir une petite friche très visible en entrée de bourg pour y développer une activité économique dans l'ancienne grange et réhabiliter les logements sur la partie habitation.

La cession du foncier se fera directement au profit de la Commune.

Il s'agit d'un projet qui s'inscrit et est identifié dans le programme PVD de la Commune.

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.
- 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 :

	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 DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €).

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

- 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 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 Eymet

L'Établissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine

La Communauté de Communes Portes
Sud Périgord

représentée par son Maire,

représenté par son Directeur général,

représentée par son Président,

Jérôme BETAILLE

Sylvain BRILLET

Jérôme BETAILLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-172

Avenant n°2 à la convention opérationnelle 33-18-059 d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la commune de Canéjan 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°2 à la convention opérationnelle 33-18-059 d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la commune de Canéjan et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°2 à la convention opérationnelle 33-18-059 d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la commune de Canéjan et l'EPFNA

Objet : Opération de densification et de développement de l'habitat au centre-ville et de reconversion d'une barre commerciale.

Contexte : l'EPFNA s'est rendu propriétaire des bien cadastrés AO n° 14, 97, 98, 99 et 100 de la commune de Canéjan, afin de permettre la réalisation d'un programme d'une quarantaine de logements locatifs sociaux. Ces biens seront cédés à la commune de Canéjan, afin de permettre la réalisation d'un programme d'une quarantaine de logements locatifs sociaux. Pour pouvoir réaliser ce programme, le PLU doit évoluer.

Projet : Une révision du PLU est en cours, afin de pouvoir céder le foncier à un opérateur début 2025.

De plus, afin de faciliter le rachat de ces fonciers par la collectivité, il est nécessaire de mettre en place un remboursement échelonné anticipé des sommes qui seront dépensées, pour ce foncier, par l'EPFNA durant le portage.

L'objet du projet d'avenant est de prolonger en conséquence la durée de la convention.

Durée : 5 ans + 3 ans

Montant : 3 000 000 €

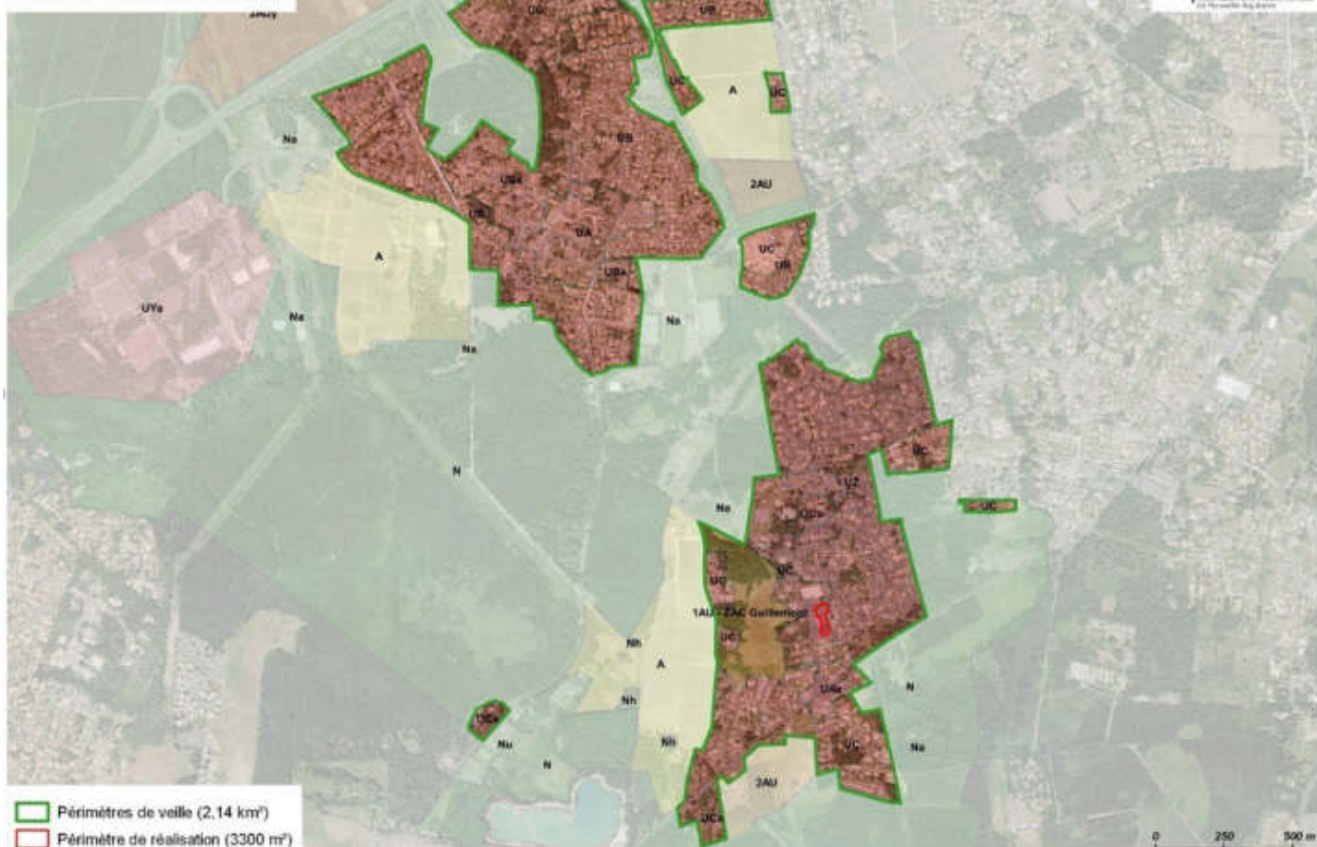
Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 635 652 € / 2 970 551 €	1 083 690 €	1 093 886 €

Périmètre : Périmètre de réalisation (projet 2) : biens cadastrés AO n° 14, 97, 98, 99 et 100 sur la commune de Canéjan et avec une surface totale de : 3 208 m².

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N°2 À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N °33-18-059
D'ACTION FONCIERE POUR LA DENSIFICATION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE CANEJAN (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Canéjan, dont l'Hôtel de Ville est située Allée de Poggio Mirteto - 33610 Canéjan représentée par son maire, **Monsieur Bernard GARRIGOU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

ET

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

La ville de Canéjan et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat.

La commune de Canéjan a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine deux projets de reconversion et de densification depuis 2018 dans les secteurs du centre-ville et de la House en vue de développer des programmes mixtes. Dans ce cadre, plusieurs acquisitions ont été réalisées.

La commune a engagé sur le quartier de la House une démarche de reconversion du lieu de vie via une étude de définition de projets proposant des orientations programmatiques. Suite à la réalisation de diagnostics par l'EPFNA et à la mise en lumière de problématiques, de pollution et de réseaux engendrant un déséquilibre économique, la commune a souhaité retravailler le projet.

Dans la barre commerciale de La House, l'EPFNA a acquis les Lots n°7-18 situés sur la parcelle AX n°38, le 1er avril 2019 à 117 000€.

Après signature de cet avenant, la commune et l'EPFNA enclencheront les démarches afin de céder ces lots à la commune de Canéjan. Il est à prévoir une saisine de leurs notaires respectifs et une délibération communale en vue de la cession au plus tard le 31 mars 2023, et une signature de l'acte de cession au plus tard le 31 juillet 2023.

Dans le secteur centre-bourg, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des biens cadastrés AO n° 14, 97, 98, 99 et 100. Les parcelles AO n°97-100 situées Avenue Salvador Allende ont été acquises par l'EPFNA le 12 décembre 2018 à 298 600€. Les parcelles AO n°14-98-99 situées 22 chemin des Peyrères ont été acquises par l'EPFNA le 26 janvier 2021 à 450 000€.

Ces biens seront cédés à un opérateur, afin de permettre la réalisation d'un programme d'une quarantaine de logements locatifs sociaux. Une révision du PLU est en cours, afin de définir les orientations sur ce secteur et de pouvoir céder le foncier en suivant à un opérateur début 2025.

Ainsi, au 31 mars 2025 si le PLU n'est pas approuvé, les fonciers seront cédés à la commune de Canéjan avant la fin de l'année 2025.

Au vu de la durée de la révision du PLU qui doit permettre développer le programme souhaité par la commune de Canéjan, il convient de prolonger la durée de la présente convention.

L'EPFNA sera associé aux temps de travail liées à la révision du PLU, et qui concernent ce secteur.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

La durée de la présente convention est prolongée jusqu'au 12 juillet 2025.

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Canéjan
représentée par son Maire,

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

Bernard GARRIGOU

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUHNES n°

Annexe n°1 : Convention opérationnelle 33-18-059 entre la Commune de Canéjan et l'EPF NA

Avenant n°2 à la Convention opérationnelle n° 33-18-059 entre la Commune de Canéjan et l'EPF NA

2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-173**

Convention cadre n°33-22-095 au titre de fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde 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,

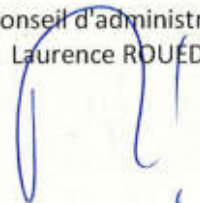
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre n°33-22-095 au titre de fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la Préfecture de Gironde 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 24/11/2022

Laurence ROUËDE

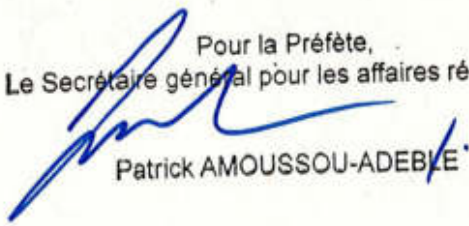


Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **- 5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **- 5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBEYE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention cadre n°33-22-095 au titre de fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la
Préfecture de Gironde et l'EPFNA

Objet : Mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs sur des communes soumises à effondrement de falaise

Contexte : Faisant suite à un écoulement rocheux au site de "Marmisson" à Gauriac le 30 mars 2021, qui a touché trois habitations situées à proximité du mouvement de terrain, l'Etat a sollicité l'EPFNA afin qu'il étudie une possibilité d'intervention en vue d'une future acquisition des biens et de la réalisation éventuelles de travaux de démolition et/ou de sécurisation.

Projet : Définir les objectifs partagés de l'Etat et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF dans le cadre de la mobilisation du FPRNM (Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs) ;

Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et intercommunalités face aux risques naturels majeurs, en l'occurrence la commune de Gauriac dans le cas présent ;

Durée : 5 ans après signature

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Sans objet

Périmètre : Les biens susceptibles d'être concernés sont ceux appartenant à des propriétaires privés ou public, assurés et sinistrés, éligibles au FPRNM.

Dans le cadre de l'écroulement rocheux au site de Marmisson le 30 mars 2021, l'intervention de l'EPFNA est ciblée



**CONVENTION CADRE N°33-22-095
AU TITRE DU FONDS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS
MAJEURS
ENTRE
LA PREFECTURE DE GIRONDE (33)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La préfecture de Gironde dont le siège est situé au 2 Esplanade Charles de Gaulle – 33000 BORDEAUX, représentée par, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du en date du,
Ci-après dénommée « **L'Etat** » ;

D'une part

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur général, à compter du 02 avril 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération,
Ci-après dénommé « **L'EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

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

Conformément aux dispositions du décret n°2021-518 du 29/04/2021, les EPF peuvent apporter leur soutien en matière d'action foncière en accompagnement du dispositif de fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier.

L'objet de la présente convention cadre est de :

- ***Définir les objectifs partagés de l'Etat et de l'EPFNA, sur la base desquels les communes pourront conventionner avec l'EPF dans le cadre de la mobilisation du FPRNM ;***
- ***Définir les conditions et le cadre d'intervention de l'EPFNA pour assister les communes et intercommunalités face aux risques naturels majeurs ;***

La convention cadre permettra l'engagement d'un partenariat dans le cadre de la convention opérationnelle entre l'EPFNA, l'Etat et la commune de Gauriac.

Faisant suite à un écroulement rocheux au site de Marmisson à Gauriac le 30 mars 2021, qui a touché trois habitations situées à proximité du mouvement de terrain, l'Etat a sollicité l'EPFNA afin qu'il étudie une possibilité d'intervention en vue d'une future acquisition des biens et de la réalisation éventuelles de travaux de démolition et/ou de sécurisation.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de 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.

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre, en accord avec l'article D. 561-12-1. du code de l'environnement, est de « préciser les modalités de versement à l'établissement public foncier et d'utilisation des crédits du fonds de prévention des risques naturels majeurs ainsi que les modalités d'intervention de l'établissement public foncier sur l'ensemble d'un secteur, notamment le volume global et les priorités d'intervention »

Cette convention cadre précise donc les conditions par lesquelles l'EPFNA pourrait procéder à l'achat puis à l'éventuelle démolition des biens avant revente à une commune ou un EPCI.

ARTICLE 2 – PERIMETRE ET OBJET DE L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

Les biens susceptibles d'être concernés sont ceux appartenant à des propriétaires privés ou public, assurés et sinistrés, éligibles au FPRNM.

Dans le cadre de l'écroulement rocheux au site de Marmisson le 30 mars 2021, l'intervention de l'EPFNA est ciblée sur la commune de Gauriac (33).

ARTICLE 3 – ARTICULATION DE L'INTERVENTION EPFNA-ETAT

Par application de la présente convention, la subvention du FPRNM pourra être versée à l'EPFNA pour l'achat de terrains et la réalisation de travaux dès lors que le gestionnaire du fonds aura validé l'éligibilité des biens aux critères de mobilisation du FPRNM.

Cette subvention est régie par le décret du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement (annexe 1).

Tableau récapitulatif :

	ETAT (DDTM33 et DREAL)	EPFNA	Commune	Date prévisionnelle
--	------------------------	-------	---------	---------------------

<p>Réception d'une demande d'acquisition</p>	<p>Sollicite l'avis France Domaines</p> <p>France Domaines estime la valeur vénale du bien</p> <p>Signature des conventions</p> <p>DDTM (en lien avec la DREAL pour validation) vérifie l'éligibilité d'une intervention du fonds, et en avise la commune et l'EPFNA</p>	<p>Propose aux communes concernées une convention cadrant son intervention</p> <p>Signature des conventions</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Saisine France Domaines pour avoir un avis à son nom</p> <p>Etablit une estimation sommaire des travaux projetés (démolition, dont frais d'études, de diagnostic, de concessionnaires, d'huissiers ou référés preventifs ainsi que les frais de sécurisation préalables à la démolition) sur la base d'un rapport d'expert et le transmet à la DDTM</p> <p>Echange avec les assureurs pour obtenir les informations concernant les indemnités qu'ils verseront aux propriétaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - si pas de versement d'indemnités par les assureurs, ou indemnités versées inférieures à 50% de la valeur vénale des biens => recours à la procédure « Acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel majeur » - si le bien est indemnisé, en application de l'article L. 125-2 du code des assurances, au titre de la garantie Catnat et à hauteur d'au moins 50% de la valeur vénale des biens => recours à la procédure « Acquisition amiable de biens sinistrés à plus de 50 % par une catastrophe naturelle » 	<p>Signature de la convention</p> <p>Transmet à l'EPFNA les données en sa possession quant aux assurances des propriétaires</p>	<p>Octobre 2022</p> <p>Octobre-nov 2022</p> <p>Janvier 2023</p> <p>1^{er} trimestre 2023</p>
--	--	---	---	--

	<p>DDTM établit sur la base de l'avis Domaines et des éléments fournis par l'EPFNA (indemnités d'assurance perçues, facture de travaux de remise en état...) le montant restant à charge du FPRNM pour l'acquisition. C'est ce montant qui sera proposé au propriétaire par l'EPF.</p> <p>La DDTM transmet ces données à l'EPF et la commune</p>	<p>(en vertu des articles L. 561-3-I et D. 561-12-1 du code de l'environnement)</p>		<p>2^e trimestre 2023</p>
--	--	---	--	-------------------------------------

<p>Engagement formel des parties et achat par l'EPF ; sécurisation et démolition éventuelle</p>	<p>DDTM réceptionne la demande de subvention établie par l'EPF</p> <p>DDTM sollicite avec avis DREAL la délégation des crédits nécessaires pour l'opération</p> <p>DDTM établit, après délégation des crédits, l'arrêté attributif de subvention sur la base du coût d'acquisition du foncier et des éléments de chiffrage transmis par l'EPF pour les travaux de démolition et/ou sécurisation</p>	<p>L'EPFNA prépare et envoie la demande de subvention chiffrée à la DDTM en fonction des coûts estimatifs des travaux et des frais d'acquisition restant à sa charge déduction faite des indemnités versées par les assureurs</p> <p>Une fois le montant maximum de subvention connue, l'EPFNA demande à la commune son accord pour envoyer une proposition de prix</p> <p>L'EPFNA sollicite auprès des propriétaires un accord sur le prix et le transmet à la commune et la DDTM.</p> <p>➤ En cas de refus de la proposition de prix par un ou des propriétaires, l'EPFNA pourra à la demande de la commune recourir</p>	<p>La commune signe un accord de collectivité</p>	<p>3^e trimestre 2023</p>
---	---	--	---	-------------------------------------

		<p>à une procédure d'expropriation (en application des articles L. 561-1 à L. 561-4 et articles R. 561-4, R. 561-11 et D.561-12-1 du code de l'environnement.</p> <p>EPFNA procède à l'achat (acte notarié)</p> <p>EPFNA limite l'accès au bien et effectue les mesures empêchant son occupation. Il peut réaliser la démolition du bien et la remise en état du terrain selon la faisabilité de la réalisation de ces travaux, et selon la maîtrise foncière par la commune de la parcelle AB346 (si celle-ci est nécessaire à la démolition). L'intervention d'un géomètre pourrait être à prévoir.</p> <p>Informe la commune et la DDTM du montant définitif des travaux et du prix de revient définitif sur la base de tout document officiel à sa disposition (factures...) Ce montant doit être inférieur au montant maximum inscrit dans la décision attributive. Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut être modifié en cas de dépenses imprévisibles qui remettent profondément en question le montant maximum fixé. Dans ce cas, la décision attributive doit faire l'objet d'une modification.</p>		2024
Revente à la commune ou EPCI	DDTM sollicite le mandatement du FPRNM sur la base du dossier constitué par l'EPF intégrant l'acte d'achat	Demande à la commune de délibérer sur le rachat des biens à l'EPF à leur prix de revient (déduction faite des subventions du FPRNM)	Délibère sur le rachat des biens à l'EPFNA	2025

	<p>DREAL procède au mandatement du solde de la subvention afin de la verser à l'EPF</p> <p>DDTM accompagne la commune pour que celle-ci rende les terrains inconstructibles sous trois ans</p>	<p>Procède à la revente au profit de la commune</p>	<p>La commune rend les terrains inconstructibles sous trois ans</p>	
--	--	---	---	--

ARTICLE 4 – DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession des biens au profit de la commune correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant toutes les dépenses qui n'auront pas été prises en charge via le FPRNM, et pouvant comprendre :

- prix d'acquisition des biens
- dépenses liées aux acquisitions (frais de notaires, avocat, géomètre, études...)
- frais de portage (impôts fonciers, assurances...)
- dépenses de gestion (sécurisation, conservation...)
- travaux et l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant

Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la gestion du bien.

ARTICLES 5 : CONDITIONS D'INTERVENTION ET ENGAGEMENTS DE L'EPFNA

Avant toute intervention foncière une convention opérationnelle devra être passée avec la commune concernée. Cette convention précisera les modalités et engagements des parties, notamment :

- le périmètre d'intervention
- la durée de portage
- le budget prévisionnel
- les conditions d'acquisition, de gestion et de cession des biens conformément à la présente convention cadre
- les conditions de sécurisation et de démolition des biens acquis

Dans le cadre de ces conventions opérationnelles, l'EPFNA s'engage à :

- acquérir par voie amiable ou par voie d'expropriation les biens éligibles au FPRNM identifiés par l'Etat et en accord avec la collectivité
- à réaliser le cas échéant les travaux de sécurisation ou démolition
- à informer l'Etat et la collectivité concernée de l'état d'avancement de l'intervention

L'engagement financier de l'EPFNA sera précisé dans la convention opérationnelle.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Au niveau de l'EPF, l'Etat s'engage à :

- transmettre à l'EPF toutes les pièces utiles à l'instruction des dossiers

- prendre les dispositions nécessaires pour que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans ou à accompagner les communes dans la mise en œuvre de cette obligation

Au niveau des communes l'Etat s'engage à :

- instruire les dossiers de demandes au titre du FPRNM

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

L'Etat 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.

L'Etat transmet 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 transmettre à l'Etat toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – COMMUNICATION

L'Etat 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 9 - DURÉE ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à cinq ans après sa date de signature. Les conventions opérationnelles prendront fin lorsqu'elles arriveront à l'échéance des durées de portage, inscrites dans le contenu de chaque convention.

La 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.

Toute modification substantielle du PPI de l'EPFNA donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

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

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

ARTICLE 10 - 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 3 exemplaires originaux

La préfecture de Gironde
représentée par,

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

.....

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier,

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-174

Convention réalisation n°33-22-096 d'action foncière au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Gauriac, la Préfecture de Gironde 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 n°33-22-096 d'action foncière au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Gauriac, la Préfecture de Gironde 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 24/11/2022

Laurence ROJEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°33-22-096 d'action foncière au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs entre la commune de Gauriac, la Préfecture de Gironde et l'EPFNA

Objet : Définition des modalités de partenariat entre la commune de Gauriac, la Préfecture de Gironde et l'EPFNA dans le cadre de la mobilisation du Fonds de prévention des risques naturels majeurs

Contexte : Faisant suite à un écoulement rocheux au site de Marmisson à Gauriac le 30 mars 2021, qui a touché trois habitations situées à proximité du mouvement de terrain, l'Etat a sollicité l'EPFNA afin qu'il étudie ses possibilités d'intervention en vue d'une future acquisition des biens et de la réalisation éventuelle de travaux de démolition et/ou de sécurisation.

Projet : La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Gauriac et l'EPFNA.

Conformément aux dispositions du décret n°2021-518 du 29/04/2021, les EPF peuvent apporter leur soutien en matière d'action foncière en accompagnement du dispositif de fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barrière.

L'objectif de la convention opérationnelle, en accord avec l'article D. 561-12-1. du code de l'environnement, est le suivant : « Les conventions opérationnelles précisent notamment les délais de portage et les conditions de cession des biens à la collectivité compétente en matière d'urbanisme, après remise en état. »

Durée : 4 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
279 095 € / 237 262 €	102 922 €	264 480 €

Périmètre : Site de "Marmisson", plus précisément les parcelles AB n°205, 206 et 207, pour un total de 1 133 m²



Périmètre de réalisation (1140 m²)



CONVENTION REALISATION N° 33-22-096
D'ACTION FONCIERE AU TITRE DU
FONDS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS
ENTRE
LA COMMUNE DE GAURIAC
LA PREFECTURE DE GIRONDE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Gauriac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 7 Route de la Gabare à Gauriac (33 710), représentée par **Monsieur Raymond Rodriguez**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

La **préfecture de Gironde** dont le siège est situé au 2 Esplanade Charles de Gaulle – 33000 BORDEAUX, représentée par, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du en date du,

Ci-après dénommée « **L'Etat** » ;

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La Commune de Gauriac

La commune de Gauriac est localisée au Nord du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes de Blaye.

La Communauté de communes de Blaye a été créée en 2010 et regroupe aujourd'hui 20 communes. Agissant en application de la délibération n°35-210407-02, en date du 7 avril 2021 du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Blaye approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 26 mai 2011	1ere modification le 15 janvier 2014
SCOT	SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé le 4 mars 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'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 l'Etat, la commune de Gauriac et l'EPFNA.

Faisant suite à un écroulement rocheux au site de Marmisson à Gauriac le 30 mars 2021, qui a touché trois habitations situées à proximité du mouvement de terrain, l'Etat a sollicité l'EPFNA afin qu'il étudie ses possibilités d'intervention en vue d'une future acquisition des biens et de la réalisation éventuelle de travaux de démolition et/ou de sécurisation.

Conformément aux dispositions du décret n°2021-518 du 29/04/2021, les EPF peuvent apporter leur soutien en matière d'action foncière en accompagnement du dispositif de fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier.

L'objectif de la convention opérationnelle, en accord avec l'article D. 561-12-1. du code de l'environnement, est le suivant : « Les conventions opérationnelles précisent notamment les délais de portage et les conditions de cession des biens à la collectivité compétente en matière d'urbanisme, après remise en état. »

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

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-22-095 entre l'EPFNA et la préfecture de Gironde au titre de la mobilisation du FPRNM.

L'objectif de la convention cadre Etat - EPFNA, en accord avec l'article D. 561-12-1. du code de l'environnement, est de « préciser les modalités de versement à l'établissement public foncier et d'utilisation des crédits du fonds de prévention des risques naturels majeurs ainsi que les modalités d'intervention de l'établissement public foncier sur l'ensemble d'un secteur, notamment le volume global et les priorités d'intervention »

1.4. Rôle des partenaires

1.4.1 L'Etat

- Instruira le dossier de demande de subventions Fonds Barnier déposé par l'EPFNA ;
- S'assurera de l'éligibilité de chacun des dossiers présentés au vu des critères de mobilisation du FPRNM ;
- Validera le prix d'acquisition de l'EPFNA ;
- Délivrera les arrêtés de subvention par bien sur la base du prix d'acquisition validé, et de l'estimation des éventuels frais engagés par l'EPFNA (études, démolition...);
- Procèdera au versement des subventions à verser au titre du FPRNM au profit de l'EPFNA
- Accompagnera les communes dans la mise en œuvre de l'obligation de rendre inconstructibles les terrains acquis dans un délai de trois ans.

La DDTM33 suit le dossier de subvention, et la DREAL est gestionnaire du FPRNM

1.4.2. L'EPFNA

- Déposera une demande de subvention chiffrée pour les biens mentionnés à l'article 2.1 de la présente convention, en collaboration avec la DDTM33 ;
- Procèdera aux acquisitions de ces mêmes biens éligibles au FPRNM sur demande de l'Etat et en accord avec la commune ;
- Réalisera ou fera réaliser les études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières pour les biens à sécuriser et démolir ;
- Engagera les mesures visant à empêcher l'accès au site pour permettre sa sécurisation après acquisition ;
- Réalisera la démolition des biens après validation de l'instance délibérative de l'EPFNA;
- Sollicitera l'Etat pour le versement des subventions accordées ;
- Procèdera à la revente des fonciers à la commune ;

- Informera l'Etat et la collectivité concernée de l'état d'avancement de l'intervention.

1.4.3. La commune

- Etudiera en lien avec les services de l'Etat les biens à acquérir en priorité et éligibles aux mesures d'acquisitions financées par le FPRNM ;
- Rachètera les biens à l'EPF, au prix de revient fixé par l'EPF en application des dispositions prévues au RI annexé ;
- Classera les biens inconstructibles dans le cadre du document d'urbanisme dans un délai maximal de trois ans à partir de la date d'acquisition de chaque bien

1.4.4. Cadre réglementaire de la demande de subvention

Les subventions à verser à l'EPFNA au titre du FPRNM sont régies par le décret du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement, qui prévoit notamment que :

- les dépenses doivent faire l'objet d'une demande de subvention avant tout commencement des études ou travaux (article 5), dont l'administration en charge de l'instruction doit accuser réception (article 4).
L'administration doit informer le demandeur de la recevabilité de sa demande dans un délai de deux mois.

La signature de la présente convention vaudra demande de subvention et accusé de réception au titre du décret du 25 juin 2018.

- la subvention fait l'objet d'une décision attributive (article 8) qui peut prendre la forme d'un acte unilatéral ou d'une convention.

-la décision attributive fixe le montant maximum de la subvention (article 8)

- Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut être modifié en cas de dépenses imprévisibles qui remettent profondément en question le montant maximum fixé. Dans ce cas, la décision attributive doit faire l'objet d'une modification (article 10)

- la subvention est versée à la réalisation des études et travaux conformes à la décision attributive et peut faire l'objet d'une avance de 30% (article 12)

Tableau récapitulatif :

	ETAT (DDTM33 et DREAL)	EPFNA	Commune	Date prévisionnelle
Réception d'une demande d'acquisition	Sollicite l'avis France Domaines France Domaines estime la valeur vénale du bien			Octobre 2022
		Propose aux communes concernées une convention cadrant son intervention		Octobre-nov 2022
	Signature des conventions	Signature des conventions		Janvier 2023



	<p>DDTM (en lien avec la DREAL pour validation) vérifie l'éligibilité d'une intervention du fonds, et en avise la commune et l'EPFNA</p>	<p>Saisine France Domaines pour avoir un avis à son nom</p> <p>Etablit une estimation sommaire des travaux projetés (démolition, dont frais d'études, de diagnostic, de concessionnaires, d'huissiers ou référés préventifs ainsi que les frais de sécurisation préalables à la démolition) sur la base d'un rapport d'expert et le transmet à la DDTM</p> <p>Echange avec les assureurs pour obtenir les informations concernant les indemnités qu'ils verseront aux propriétaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - si pas de versement d'indemnités par les assureurs, ou indemnités versées inférieures à 50% de la valeur vénale des biens => recours à la procédure « Acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel majeur » - si le bien est indemnisé, en application de l'article L. 125-2 du code des assurances, au titre de la garantie Catnat et à hauteur d'au moins 50% de la valeur vénale des biens => recours à la procédure « Acquisition amiable de biens sinistrés à plus de 50 % par une catastrophe naturelle » <p>(en vertu des articles L. 561-3-I et D. 561-12-1 du code de l'environnement)</p>	<p>Signature de la convention</p> <p>Transmet à l'EPFNA les données en sa possession quant aux assurances des propriétaires</p>	<p>1^{er} trimestre 2023</p> <p>2^e trimestre 2023</p>
	<p>DDTM établit sur la base de l'avis Domaines et des éléments fournis par l'EPFNA (indemnités d'assurance</p>			

	<p>perçues, facture de travaux de remise en état...) le montant restant à charge du FPRNM pour l'acquisition. C'est ce montant qui sera proposé au propriétaire par l'EPF.</p> <p>La DDTM transmet ces données à l'EPF et la commune</p>			
<p>Engagement formel des parties et achat par l'EPF ; sécurisation et démolition éventuelle</p>	<p>DDTM réceptionne la demande de subvention établie par l'EPF</p> <p>DDTM sollicite avec avis DREAL la délégation des crédits nécessaires pour l'opération</p> <p>DDTM établit, après délégation des crédits, l'arrêté attributif de subvention sur la base du coût d'acquisition du foncier et des éléments de chiffrage transmis par l'EPF pour les travaux de démolition et/ou sécurisation</p>	<p>L'EPFNA prépare et envoie la demande de subvention chiffrée à la DDTM en fonction des coûts estimatifs des travaux et des frais d'acquisition restant à sa charge déduction faite des indemnités versées par les assureurs</p> <p>Une fois le montant maximum de subvention connue, l'EPFNA demande à la commune son accord pour envoyer une proposition de prix</p>	<p>La commune signe un accord de collectivité</p>	<p>3^e trimestre 2023</p>

		<p>L'EPFNA sollicite auprès des propriétaires un accord sur le prix et le transmet à la commune et la DDTM.</p> <p>➤ En cas de refus de la proposition de prix par un ou des propriétaires, l'EPFNA pourra à la demande de la commune recourir à une procédure d'expropriation (en application des articles L. 561-1 à L. 561-4 et articles R. 561-4, R. 561-11 et D.561-12-1 du code de l'environnement.</p> <p>EPFNA procède à l'achat (acte notarié)</p> <p>EPFNA limite l'accès au bien et effectue les mesures empêchant son occupation. Il peut réaliser la démolition du bien et la remise en état du terrain selon la faisabilité de la réalisation de ces travaux, et selon la maîtrise foncière par la commune de la parcelle AB346 (si celle-ci est nécessaire à la démolition). L'intervention d'un géomètre pourrait être à prévoir.</p> <p>Informe la commune et la DDTM du montant définitif des travaux et du prix de revient définitif sur la base de tout document officiel à sa disposition (factures...) Ce montant doit être inférieur au montant maximum inscrit dans la décision attributive. Par dérogation, le montant de la dépense subventionnable peut</p>		2024
--	--	--	--	------

		être modifié en cas de dépenses imprévisibles qui remettent profondément en question le montant maximum fixé. Dans ce cas, la décision attributive doit faire l'objet d'une modification.		
Revente à la commune ou EPCI	DDTM sollicite le mandatement du FPRNM sur la base du dossier constitué par l'EPF intégrant l'acte d'achat DREAL procède au mandatement du solde de la subvention afin de la verser à l'EPF DDTM accompagne la commune pour que celle-ci rende les terrains inconstructibles sous trois ans	Demande à la commune de délibérer sur le rachat des biens à l'EPF à leur prix de revient (déduction faite des subventions du FPRNM) Procède à la revente au profit de la commune	Délibère sur le rachat des biens à l'EPFNA La commune rend les terrains inconstructibles sous trois ans	2025

Dans la perspective de ces acquisitions, l'EPFNA engagera des négociations amiables sur la base des articles L. 561-3-I et D. 561-12-1 du code de l'environnement. Si ces négociations échouent, l'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation, en application des articles L. 561-1 à L. 561-4 du code de l'environnement et articles R. 561-4, R. 561-11 et D.561-12-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Marmisson » 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
AB 205	462m2	bâti	Marmisson	UA	PPRMT	Inoccupé (arrêté d'interdiction d'habiter)
AB 206	299m2	bâti				
AB 207	372m2	bâti				
	1 133m2					

Le site de Marmisson à Gauriac a été affecté par un écroulement rocheux le 30 mars 2021. Trois habitations situées à proximité du mouvement de terrain (parcelles AB0207, AB0206, AB0205) sont actuellement interdites d'accès à leurs propriétaires et la mairie doit désormais statuer sur le devenir de ces parcelles.



2.2 Définition du projet

A ce stade, le Cerema a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, l'étude suivante, remise à l'EPFNA :

- Pré-expertise du Cerema pour examen du site Marmisson

Le pré-rapport du Cerema rendu en mai 2022 indique en première analyse que d'après le PPR, une reconstruction des bâtiments n'est pas envisageable, et qu'il s'agira sans doute à terme de démolir les biens et de sécuriser la falaise. Les coûts de démolition n'ont pas été chiffrés.

Le projet défini par la Personne Publique Garante est le suivant : sécurisation d'un secteur soumis à un risque d'ordre naturel.

2.2.A - Le Programme

Le projet pourra prévoir la sécurisation des biens afin d'en empêcher l'accès et l'occupation, ainsi que la démolition des biens et le nettoyage des parcelles, avant cession à la commune de Gauriac.

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. Le dispositif d'acquisition est décrit dans les articles L. 561-3-I et D. 561-12-1 du code de l'environnement.
- 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. La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pourra être demandée en application des articles L. 561-1 à L. 561-4 du code de l'environnement et articles R. 561-4, R. 561-11 et D.561-12-1 du code de l'environnement.

L'EPF saisira les Domaines afin qu'il procède à l'évaluation des biens à J-1 de la catastrophe, à laquelle se rajoutera une éventuelle indemnité de réemploi fixée par les Domaines.

L'EPF engagera la démarche d'acquisition par voie amiable en sollicitant un bon pour accord du propriétaire, contresigné par le propriétaire, après accord de la commune et la DDTM.

Le montant d'acquisition sera égal à la part résiduelle du montant de l'évaluation des Domaines déduction faite de l'indemnisation versée par l'assurance du sinistré au titre des dommages immobiliers, et non utilisés pour les travaux de réparation liés au sinistre, auquel se rajoute une éventuelle indemnité de réemploi.

L'EPFNA acquerra les biens après réception de l'arrêté attributif de subventions pour chaque bien, délivré par l'Etat.

A partir de cette notification, et après accord de la commune, l'EPF adressera aux propriétaires une offre de prix formalisée spécifiant les conditions d'acquisitions de l'EPF. A réception de l'accord du propriétaires, l'EPF saisira son notaire pour préparation de l'acte de vente.

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 sollicité 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
X	Estimation des coûts de sécurisation et démolition
	Etude de programmation
X	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

L'EPFNA pourra mener des études afin d'estimer le coût des travaux de sécurisation et démolition des biens. La réalisation des travaux pourra également nécessiter l'intervention d'un géomètre, notamment pour borner la limite entre les parcelles objets de la convention et la parcelle AB346.

Enfin, l'EPFNA pourra constituer un dossier de DUP si l'acquisition à l'amiable n'est pas possible.

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 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 des 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 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 par l'EPFNA.

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

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

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

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.

A noter que les parcelles objets de la présente convention sont situées dans le site inscrit "Corniche de la Gironde". Dans ces sites, les démolitions sont soumises à permis de démolir et à avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

4.4 DEMARCHE DE CESSION

Les biens acquis par l'EPF au titre du FPRNM sont destinés à être cédés à la commune.

Par délibération de son conseil municipal, la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF au prix de revient fixé par ce dernier. Ces biens devront être déclarés inconstructibles conformément aux prescriptions réglementaires, dans un délai de trois ans maximum.

Si l'EPF est bénéficiaire de la subvention du FPRNM, l'arrêté d'attribution de la subvention sera au nom de l'EPF.

Le prix de revient fixé par l'EPF correspondra alors à la somme de l'ensemble des dépenses engagées, diminuée du montant de la subvention perçue. Le solde HT sera donc à la charge de la commune.

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 1 000 000 € (UN MILLION D'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 indépendantes.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante

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 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 5.1.
- 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, 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 échue 4 ans après la date de première acquisition d'un foncier.

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 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 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 politique Commune : Maire : Raymond Rodriguez - r.rodiguez@gauriac.fr
- Réfèrent Technique DDTM : Cheffe de service risques - Nancy Pascal - nancy.pascal@gironde.gouv.fr
- Réfèrent Etat : Secrétaire général de la Sous-préfète de Blaye – Alexandre Samylourdes - alexandre.samylourdes@gironde.gouv.fr

- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre Landes - pierre.landes@epfna.fr
- Chef de projet : Lionel Laborde – lionel.laborde@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.

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 3 exemplaires originaux

La commune de Gauriac
représentée par son maire,

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

Raymond RODRIGUEZ

Sylvain BRILLET

La préfecture de Gironde
représentée par,

.....

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

*Annexes : - guide relatif à la mobilisation du FPRNM
-décret du 25 juin 2018*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-175**

Convention de réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mios, la Communauté d'Agglomération Bassin Arcachon Nord 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 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mios, la Communauté d'Agglomération Bassin Arcachon Nord 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète.

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mios, la Communauté d'Agglomération Bassin Arcachon Nord et l'EPFNA

Objet : Implantation des commerces et logements

Contexte : La commune de Mios est localisée au sud-ouest du département de la Gironde. Mios est située à l'interface entre le Bassin d'Arcachon et l'aire métropolitaine bordelaise. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, qui regroupe sept autres communes, et du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne dont le territoire couvre une partie de la Gironde et des Landes.

Mios est desservie par trois échangeurs autoroutiers permettant une liaison avec Bordeaux et Paris au nord, et Bayonne et l'Espagne au sud.

Projet : La commune souhaite développer un projet d'aménagement urbain d'ensemble pour la réhabilitation du centre-ville, avec un programme de logements privés avec 30% de logements locatif sociaux minimum et production commerciale en rez-de-chaussée. Sur l'emprise ciblée, située en plein cœur de l'enveloppe urbaine, un projet d'une cinquantaine de logements est envisagé, avec également une création de 900 m² de surface commerciale.

Durée : 5 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
5 098 035 € / 5 985 817 €	856 379 €	8 251 125 €

Périmètre : Ilot composé de nombreuses parcelles situées avenue de la Libération, rue du 08 mai 1945, rue des écoles, et "Le Bourg", pour un total de près de 4 500 m²



CONVENTION REALISATION N° 33-22-0

D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MIOS (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Mios**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 11 Place du onze novembre – 33380 MIOS, représentée par **Monsieur Cédric PAIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 16 septembre 2019,

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

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

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** » ;

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-XX du 24 novembre 2022.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Mios

La commune de Mios est localisée au sud-ouest du département de la Gironde. Dans le canton de Gujan-Mestras, Mios à l'interface entre le Bassin d'Arcachon et l'aire métropolitaine bordelaise. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, qui regroupe sept autres communes, et du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne dont le territoire couvre une partie de la Gironde et des Landes.

Mios est desservie par trois échangeurs situés sur les autoroutes A660, qui relie Arcachon à Bordeaux, et A63, en direction de Bayonne. La commune est également traversée par l'un des principaux axes routiers du Bassin d'Arcachon, la RD3, qui accueille un trafic quotidien et saisonnier important. Voie structurante reliant le Nord et le Sud bassin, il dessert l'ensemble du Bassin.

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

	Mios	COBAN	Département
Population	10 398 habitants	68 432 habitants	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	4,7%/an	2,1%/an	1,2%
Taux de vacance du parc de logements	4,7%	4,3%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,5	2,18	2,12
Rythme de construction	98/an		13 944/an
Taux de LLS	3,5 %	4,9 %	14,4% (106 677 LLS)

La communauté de communes du Bassin Atlantique Nord a été créée par l'arrêté préfectoral du 18/11/2003, regroupant aujourd'hui 8 communes, et 65 402 habitants au dernier recensement. Par arrêté préfectoral en date du 28/11/2017, a été acté le passage de communauté de communes en Communauté d'Agglomération.

Agissant en application de la délibération n°108/201, en date du 19/12/2017, du conseil communautaire de la COBAN, 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 1er janvier 2018 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 11 février 2019	
SCOT SYBARVAL	En cours d'élaboration	
PLH	Approuvé le 08 février 2022	PLH sur le territoire de la COBAN, sur la période 2022-2027

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 MIOS, la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord 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 :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ville	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.

1.3. La convention cadre

La Communauté d'agglomération du Bassin Atlantique Nord (COBAN) rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-101 signée le 18/09/2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 09 avril 2019 et du conseil d'administration de l'EPFNA du 11 juin 2019.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Mobiliser en priorité et dès que pertinent le foncier bâti ou non bâti de centre-bourg ou centre-ville.
- Etoffer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés.
- Réutiliser les emprises économiques vacantes (friches industrielles et commerciales) et s'appuyer sur les zones d'activités déjà existantes.
- Travailler sur la densification des projets, l'optimisation foncière et l'encadrement de la division parcellaire.
- Partager l'analyse des besoins et la connaissance du marché foncier.

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres.
- 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'EPFNA.
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs.
- Limiter la spéculation foncière.
- Développer et adapter le parc de logements aux personnes âgées et aux personnes en perte d'autonomie

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de plusieurs compétences communautaires obligatoires, conformément à la délibération du Conseil communautaire de la COBAN en date du 19/12/2017, reprises dans l'arrêté préfectoral en date du 28/12/2017 :

- **Aménagement de l'espace communautaire**
- **Développement économique au sein de l'espace communautaire**
- **Equilibre social de l'habitat**

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 contractante 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 est identifié comme « *Centre-ville - Secteur 5* » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface parcellaire	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités	Occupation
AA0068	127	Bâti	17 PL DU HUIT MAI 1945	U1		Par le propriétaire
AA0069	135	Bâti	3 AV DE LA LIBERATION	U1		Loué
AA0070	249	Terrain nu	AV DE LA LIBERATION	U1		Par le propriétaire
AA0071	141	Terrain nu	1 AV DE LA LIBERATION	U1		
AA0072	107	Terrain nu	LE BOURG	U1		
AA0073	490	Terrain nu	AV DE LA LIBERATION	U1		
AA0133	2	Terrain nu	LE BOURG	U1		
AA0335	194	Bâti	4 RUE DES ECOLES	U1		Loué
AA0336	161	Bâti	4 RUE DES ECOLES	U1		Loué
AA0338	98	Terrain nu	6 RUE DES ECOLES	U1		Loué
AA0339	171	Bâti	6 RUE DES ECOLES	U1		Loué
AA0375	2292	Bâti	LE BOURG	U1		Par le propriétaire
AA0377	294	Terrain nu	LE BOURG	U1		Libre

Détail des connaissances du site (pollution éventuelle...)

A approfondir dans le cadre des études préalables ou en cours de projet



2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude préalable à une opération d'aménagement du centre-ville de Mios

×	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	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, échelle EPCI	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	Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

L'étude menée pour le compte de la collectivité dresse les grandes lignes d'un aménagement de plusieurs secteurs stratégiques en cœur de l'enveloppe urbaine. 8 secteurs stratégiques ont été identifiés par le bureau d'étude, pour un prévisionnel de près de 14 M€ de dépenses. Le secteur identifié dans la cartographie ci-dessus représente un des secteurs dits stratégiques du fait de sa position centrale, à proximité des commerces et services (publics notamment avec mairie, office de tourisme, poste, etc).

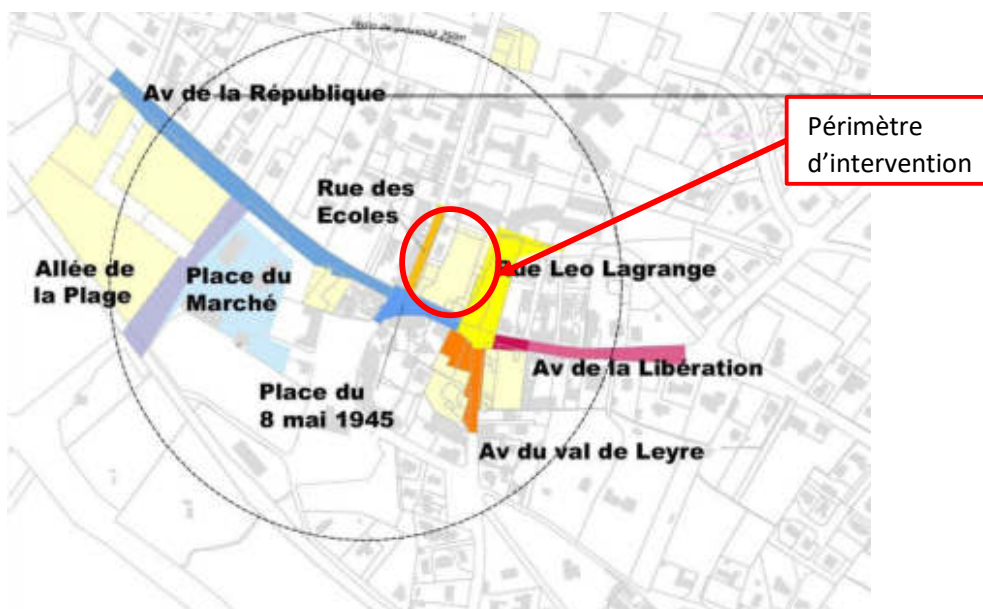
2.2.A - Le programme

La commune souhaite développer un projet d'aménagement urbain visant la reconversion d'un îlot bâti dégradé en centre-ville, sur une surface totale de près de 4500 m².

Le programme prévoit la création de :

- Logements privés, avec un taux minimum de 30% de logements locatif sociaux
- Commerces en RDC.

Secteur 5 - 54 lgts : 54 collectifs / 800 m ² activités		
S5 / 54 logements collectifs	3 510	884 520
S5 / 800 m ² activités	800	80 000
Total	4 310	964 520



La production d'une cinquantaine de logements est projetée sur cette emprise foncière, en plus de la possible création de 800 m² de locaux d'activité.

2.2.B - Le bilan promoteur ou bilan de l'étude

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est le suivant :

ZAC MIOS - SECTEUR 5 - V1 (05-10-2018)		
DEPENSES		EUROS/HT
ACQUISITIONS FONCIERES ET FRAIS		
secteur 5		612 000
secteur 5 - foncier privé		612 000
secteur 5 - foncier ville		0
Total foncier privé		612 000
total foncier ville		0

Frais financiers - 5% du montant d'acquisition		30 600
SOUS TOTAL		642 600
FRAIS DE COMMERCIALISATION		
Commercialisation (3 % des recettes)		28 936
AMO (1,2 % du montant des travaux et 0,8 % des recettes)		10 267
SOUS TOTAL		39 203
ETUDES ET MAITRISE D'ŒUVRE		
Etude de faisabilité, AMO, études environnementales et hydrauliques...		13 333
Etude de maîtrise d'œuvre (7% d'honoraires travaux et 1,75 % OPC)		18 602
SPS		1 333
Etude géotechnique		1 000
Géomètre		3 333
SOUS TOTAL		37 601
TRAVAUX D'AMENAGEMENT		
Archéologie préventive		3 333
Secteur 5		
Cp5		24 266
Démolitions		185 000
Total secteur 5		209 266
SOUS TOTAL		212 599
TOTAL DEPENSES		932 004
RECETTES		
Valorisation	SP (m²)	EUROS/HT
Secteur 5 - 54 lgts : 54 collectifs / 800 m² activités		
S5 / 54 logements collectifs	3 510	884 520
S5 / 800 m² activités	800	80 000
Total	4 310	964 520
TOTAL RECETTES	4 310	964 520
BILAN DEPENSES/RECETTES		32 516

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

Il est prévu que l'EPFNA cède les fonciers en vue de la réalisation du programme envisagé et après délibération de la Commune à : un promoteur immobilier et/ou un opérateur social.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- 1^{er} semestre 2023 : Envisager l'acquisition des parcelles cadastrées AA n°69, 70, 71 et 133.
- 2nd semestre 2023 : Envisager l'acquisition des autres parcelles du périmètre, nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble

2024 :

- Lancement par l'EPFNA d'une consultation d'opérateurs
- Sélection d'un candidat lors de la consultation d'opérateurs
- Signature promesse de cession

2025 / 2026

- Dépôt du Permis de construire/d'aménager par le porteur de projet
- Obtention des agréments/pré-commercialisation par le porteur de projet
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet

2026/2027 :

- Démarrage des travaux par le porteur de projet : 2026
- Mise en service : Juin 2027

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 du Conseil municipal de la commune de Mios en date du 27/05/2015, le Maire 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 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 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 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. 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 seront :

- Mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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 600 000 € HT (SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES)

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 Garante

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 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 31/12/2027.

En absence d'acquisition la convention sera échuë au maximum 2 ans après sa signature.

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'Établissement, 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 politique Commune : M. Cedric PAIN, Maire - cedric.pain@villemios.fr
- Réfèrent technique commune : M Grégory PRADAYROL, Responsable Pôle Développement/Vivre ensemble - g.pradayrol@villemios.fr
- Réfèrent politique COBAN : M. Bruno LAFON, Président - contact@coban-atlantique.fr
- Réfèrent technique COBAN – XX xxxx
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : pierre.landes@epfna.fr
- Chef de projets de l'EPFNA : lionel.laborde@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

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'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 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 4 exemplaires originaux

		L'Établissement public foncier
La commune de MIOS	La COBAN,	de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son maire,	représentée par son Président,	représenté par son Directeur général,

Cedric PAIN

Bruno LAFON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n° 20XX/XX en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-176

Convention de réalisation en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Lavardac, Albret Communauté 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 en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Lavardac, Albret Communauté 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Lavardac, Albret Communauté et l'EPFNA

Objet : Traiter les logements vacants et dégradés du centre-ville par un programme mixte en réhabilitation

Contexte : Lavardac fait partie d'Albret Communauté et se situe à une trentaine de kilomètres d'Agen. La commune est actuellement dans la démarche ORT pilotée par Albret Communauté, qui a pour objectif d'améliorer l'attractivité résidentielle du territoire.

A ce titre, une étude sur les logements vacants de la bastide a été confiée à la SEM 47. L'étude a permis de définir un périmètre et une stratégie d'intervention dans le centre-bourg et de cibler ainsi quelques acquisitions immobilières. C'est dans cette perspective que la commune de Lavardac, dans le cadre du programme d'action qu'elle s'est fixé, souhaite confier à l'EPFNA l'acquisition d'un immeuble.

Projet : Il s'agit d'un projet mixte ciblé sur un immeuble vacant du centre-ville, comprenant :

- Un local commercial ou associatif en RDC côté devanture.
- Un logement au RDC adaptée pour personnes PMR ou sénior.
- 2 logements T3/T4 aux étages (dont un muni d'un toit terrasse).
- 1 T2 au RDC pour personne seule

Durée : jusqu'au 31/12/2025

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
1 017 067 € / 914 077 €	356 644 €	1 605 308 €

Périmètre : périmètre de réalisation sur un immeuble mixte en R+2 situé en plein cœur de bourg



Périmètre de réalisation (196 m²)



CONVENTION REALISATION N°47-22-...

EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LAVARDAC,

ALBRET COMMUNAUTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Lavardac, dont le siège est situé à la mairie - 53 avenue du Général De Gaulle – 47230 – à Lavardac - représentée par son maire, **Monsieur Ludovic Biasotto**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

ALBRET Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 rue du Moulin des Tours – 47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

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 Lavardac

Lavardac est une commune située au sud-ouest du Lot-et-Garonne, dans l'arrondissement de Nérac, elle fait partie d'Albret Communauté et se situe à une trentaine de kilomètres d'Agen, où l'on retrouve l'axe Bordeaux/Toulouse et l'autoroute des Deux-Mers.

La commune est très bien desservie par la D642E, D655 et la D930, lui apportant un flux automobile important, traversant de toute part la commune.

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

	Lavardac	Albret Communauté	Département
Population	2 263	26 013	331 271
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,4	-0,2	-0,1
Taux de vacance du parc de logements	16,1	14,1	11,7
Nombre de personnes par ménages	2,2	2,12	2,10

Albret Communauté a été créée par l'arrêté préfectoral au 28/11/2016, pour une prise d'effet au 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du Mezinais, regroupant aujourd'hui 34 communes, et 26 013 habitants/population au dernier recensement.

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 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 Lavardac 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 2022 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 « quartier front de Baise » et défini par les éléments suivants :

<u>Parcelle cadastrale</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 (PPR ?ER ? SMS ?)</u>	<u>Occupation</u>
E n°323	195m2	Immeuble mixte, vacant, en R+2, composé de 12 pièces situé en cœur de bourg	1/3 rue Emile Monthus	UAa		Libre d'occupation



2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude SEM 47 – (29/06/2022) Etude sur la vacance des logements en cœur de Bastide de Lavardac – objectifs : Identifier, Qualifier, Résorber. Les périmètres d'intervention publique pour un renouvellement urbain efficace.

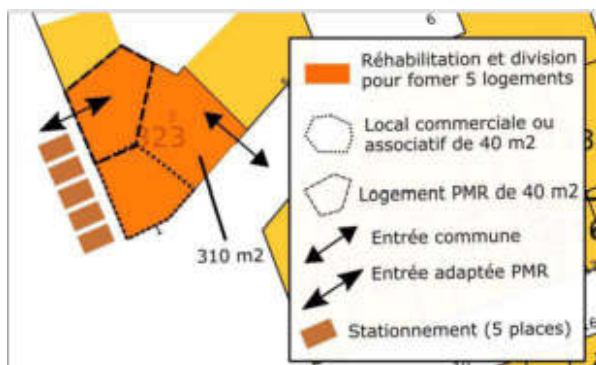
Le projet défini est le suivant :

La commune est actuellement dans une démarche ORT piloté par Albret Communauté, qui a pour objectif d'améliorer l'attractivité résidentielle du territoire. A ce titre, ils ont confié à la SEM 47 une étude sur les logements vacants situés dans la bastide. L'étude a permis de définir un périmètre et une stratégie d'intervention et de cibler et prioriser les fonciers à acquérir pour une intervention publique.

C'est dans cette perspective que la commune de Lavardac, dans le cadre du programme qu'elle s'est fixée, souhaite confier à l'EPFNA l'acquisition d'un immeuble mixte vacant, situé en centre-ville. Il s'agit d'une maison d'angle en R+2 à rénover et à adapter à de nouveaux usages. L'objectif est de réaliser une division du volume de 350 m² en 5 espaces :

- Un local commercial ou associatif en RDC côté devanture.
- Un logement au RDC adaptée pour personnes PMR ou sénior.
- 2 logements T3/T4 aux étages (dont un muni d'un toit terrasse).
- 1 T2 au RDC pour personne seule.
- Réorganisation et élargissement de la courette centrale.

But : Création de produits locatifs (possiblement avec Habitalys).



Les modalités de sortie envisagées :

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 bailleur social ou un opérateur

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.
- pourra engager une démarche d'acquisition par **préemption** sur 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.
- 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, si le bailleur ou l'opérateur ne les réalise pas :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
---	---

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 les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés, si nécessaire, 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 :

- s'ils sont occupés : ils seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- S'ils sont libres : ils seront mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

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 € (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 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 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 :

- 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, 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 échue à la date du **31/12/2025**.

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 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 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.

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 Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de
Lavardac
représentée par son Maire,

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

Ludovic BIASOTTO

Sylvain BRILLET

Albret Communauté
représentée par son Président,

Alain LORENZELLI

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-177

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-19-114 relative au développement économique entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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°47-19-114 relative au développement économique entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

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

Patrick AMOUCSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-19-114 relative au développement économique entre la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas et l'EPFNA

Objet : Définir une stratégie foncière de développement économique à l'échelle du territoire

Contexte : Situé au centre du département de Lot-et-Garonne, à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse. La CC dispose d'un accès direct à l'autoroute A62 et RN 113, permettant d'être bien desservie par des axes majeurs régionaux et du Sud-Ouest. Cette atout majeur a permis de développer rapidement la zone de la Confluence de Damazan.

Projet : Plusieurs friches industrielles et ou commerciales sont situées sur le territoire de l'intercommunalité. La CC a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA, une politique foncière active permettant tout particulièrement de définir :

- les grandes orientations économiques en fonction des besoins, ressources et atouts du territoire;
- la stratégie foncière à adopter pour valoriser ses atouts, attirer de nouvelles entreprises et favoriser leur implantation sur la base d'un maillage territorial équilibré et sur les emprises disponibles ou à renouveler.

Durée : 6 mois de plus (jusqu'au 31/07/2023)

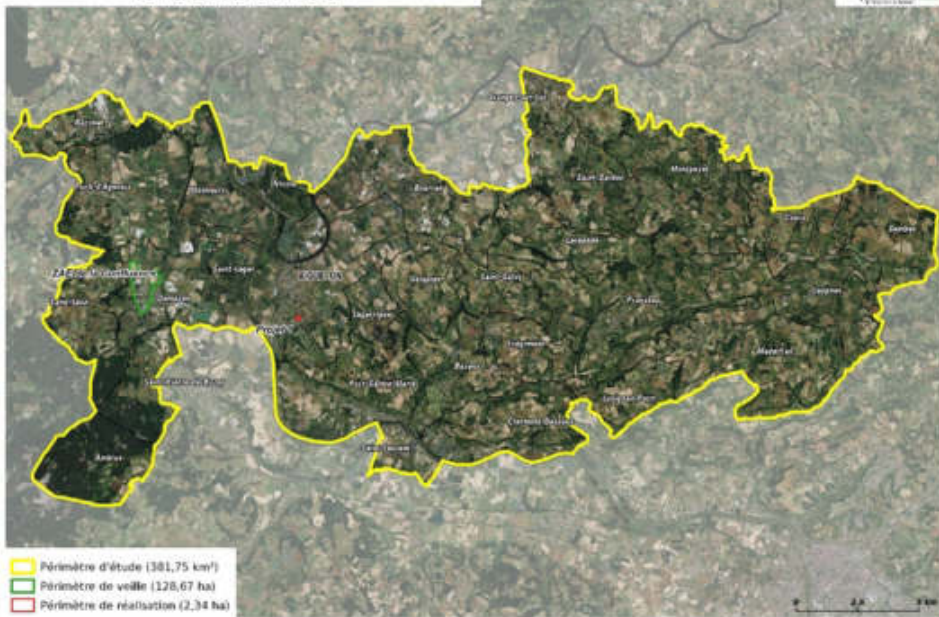
Montant : 1 200 000€

Garantie de rachat : Communauté de Communes

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 952 901 €	73 364 €	2 622 763 €

Périmètre : Périmètre d'étude sur l'ensemble de la CC et périmètre de réalisation sur la friche Ambonati à Aiguillon et la friche Intermarché à Port-Sainte-Marie





Avenant n° 1

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-19-114
RELATIVE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Racine – 47190 AIGUILLON – représentée par **Monsieur Michel MASSET**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du.....,

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes, la collectivité 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 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°2022- en date du XX XX 2022,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre par

PRÉAMBULE

La convention avec la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas doit s'achever le 9 décembre 2022.

Toutefois l'ensemble des dépenses engagées sur la convention initiale n'est pas réglé.

Les projets doivent se poursuivre à travers la signature de deux nouvelles conventions réalisation sur deux sites différents.

Or le passage de ces deux conventions est corrélé au remboursement des dernières dépenses effectuées par l'EPF dans le cadre de la convention d'étude initiale.

Le présent avenant doit donc allonger la durée de la convention de six mois pour permettre le remboursement par la collectivité.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

1. *Vient modifier et remplacer l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.*

La durée de la présente convention est prolongée de 1 an.

La convention sera donc échue 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.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Confluent et des
Coteaux de Prayssas
représentée par son Président,

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

Michel MASSET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle entre la CDC du Confluent et des Coteaux de Prayssas et l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-178

Convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg pour la production de logement entre la Commune de Bouglon 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 redynamisation du centre-bourg pour la production de logement entre la Commune de Bouglon et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 50 000€ 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le - 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le - 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation pour la redynamisation du centre-bourg pour la production de logement entre la Commune de Bouglon et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements sur un immeuble vacant en centre-bourg

Contexte : La Commune de Bouglon, qui a actuellement plusieurs biens vacants et dégradés en cœur de bourg, souhaite mener une politique foncière volontariste de redynamisation de son centre ancien, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de création de logements et un nouveau pôle multi-activités par l'achat en vue de la réhabilitation d'immeubles vétustes.

Projet : Dans un contexte de croissance de la population dans les prochaines années, la commune de Bouglon a sollicité l'EPFNA pour l'acquisition d'une maison de centre-bourg en mauvais état d'entretien. L'objectif à terme est d'acquiescer ce foncier dans le but de réaliser des logements adaptés à la demande du secteur. L'Assistance technique départemental AT47 ainsi que la SEM, ont réalisés des études de faisabilité sur deux fonciers. Sur le foncier ciblé, il est ainsi envisagé de réaliser deux logements avec un accès au rez-de-chaussée.

Durée : jusqu'au 31/12/2025

Montant : 50 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
178 706 € / 201 206 €	103 387 €	327 550 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur une parcelle de 206m² située à l'angle de la Place de la mairie et de la rue du foirail occupée en totalité par un bâti, en pierre élevé sur 2 niveaux d'une superficie déclarée de 170 m².



 Périmètre de réalisation (211 m²)

**COMMUNE DE
BOUGLON**



CONVENTION DE REALISATION N° 47-22-0..

**POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG POUR LA PRODUCTION DE
LOGEMENT**

ENTRE

LA COMMUNE DE BOUGLON,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Bouglon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie – 1 place de la Liberté 47250, Bouglon – représentée par **Monsieur José BALAGUER**, 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-2022-0... du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Bouglon

La commune de Bouglon est localisée dans le centre-ouest du département de Lot et Garonne (47). Elle est intégrée à la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne depuis l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1996.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route départementale D147 qui traverse horizontalement Bouglon du sud (Argenton) vers le nord-ouest (Guérin et Cocumont) et verticalement par la D933 qui relie Marmande (au nord) à Casteljaloux (au sud). Elle est desservie par la gare de Marmande, située à 15 kilomètres.

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

	Bouglon	Intercommunalité 3CLG ¹	Département
Population (en 2018)	625	12 415	331 970
Variation annuelle de la population (de 2013 à 2018)	+ 0,7 %	- 0,1 %	- 0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux ²	3,3 %	5,3 %	7,3 %
Rythme de construction annuel de logements (de 2010 à 2019)	1,7 logement / an	48,3 logements / an	995,2 logements / an
Taux de vacance du parc de logements (en 2018)	9,4 %	12,1 %	11,5 %
Nombre de personnes par ménages (en 2018)	2,34	2,08	2,16

La Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne,

La Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1997, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 31 décembre 2012, regroupant aujourd'hui 27 communes, et 12 415 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de l'arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2014, la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, 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 de cette date ;

¹ Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

² Le ratio tient compte des données des logements sociaux de 2020 et des résidences principales de 2018

Documents d'urbanisme en vigueur :

Carte communale	Approuvée le 15 / 09 / 2005	
PLH	La commune n'est pas couverte par un PLH	
SCOT Val de Garonne	Approuvé le 21 / 02 / 2014	La Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne a rejoint le SCOT Val de Garonne à la suite de l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2016

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.

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 de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de BOUGLON 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 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 :

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 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

La Commune de Bouglon souhaite mener une politique foncière volontariste de redynamisation de centre ancien, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de création d'un nouveau pôle multi-activités par l'achat en vue de la réhabilitation d'une friche urbaine.

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune de Bouglon, les partenaires 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 sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « PARCELLE D777 – MAISON BERTRAND » et défini par les éléments suivants :

- Pas de PLU
- PLUi en cours d'élaboration
- La commune de BOUGLON est soumise à sa carte communale jusqu'à l'approbation du PLUi (fin 2022).
- Type de tissu urbain : zone pavillonnaire

Si le site de l'étude est déjà ciblé :

Le secteur d'intervention est identifié comme « PARCELLE D777 – MAISON BERTRAND » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle (en m ²)	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
D-777	206	Grande maison vétuste (Bâti en pierre élevée sur deux niveaux d'une superficie de 170 m ²)	61 rue du Four, 47250 BOUGLON	Pas de PLU	Aucune	Vacant



Figure 1 Périmètre de l'intervention de l'EPFNA sur la commune de BOUGLON (47)

2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude AT47 et SEM 47 – (septembre 2022) étude de réflexion pour la création de logements sur l'immeuble objet de la convention (étude de faisabilité avec esquisse, bilan prévisionnel d'opération, plan de financement) ;

Le projet définit est le suivant : création de deux logements (typologie T3 et T4)

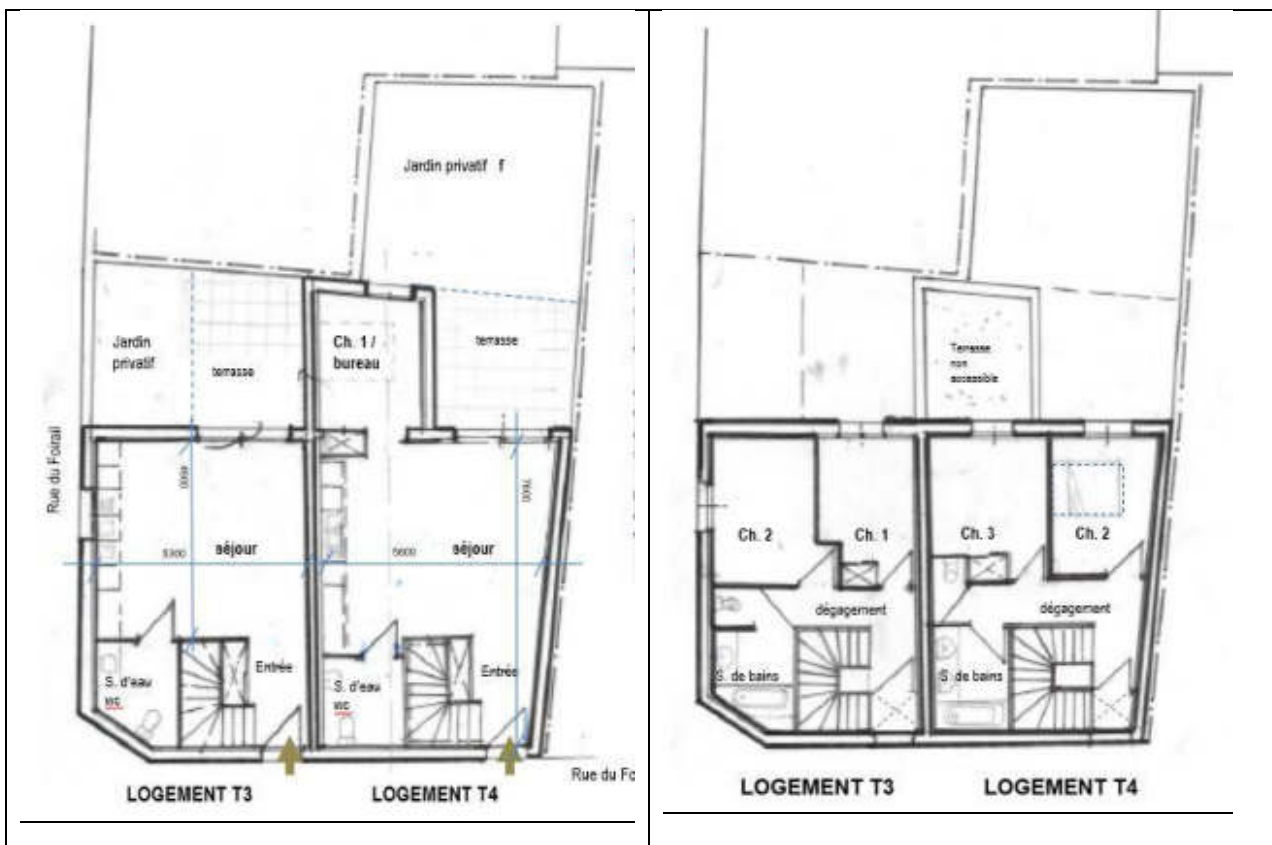
L'objectif est de dédensifier les constructions actuelles et d'offrir des logements avec des petits jardins (20 m² env. pour le T3, 40 m² pour le T4).

Chaque logement dispose d'un accès indépendant depuis la rue du Four.

Chaque logement s'organise sur 2 niveaux, avec les espaces nuit à l'étage.

Le logement le plus grand (T4) offre une chambre ou bureau au niveau rez-de-chaussée.

RDC :	Etage :
--------------	----------------



Les modalités de sortie envisagées :

A ce stade du projet, il n'est pas prévu à qui l'EPFNA doit céder le foncier.

Le plan de financement doit encore être travaillé pour déterminer si la cession du foncier doit se faire à la commune ou à un bailleur social ou un opérateur en vue de la réalisation du projet.

Les démarches d'acquisition du bien par l'EPF ne se feront qu'après la finalisation des conditions du montage du 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.
- pourra engager une démarche d'acquisition par **préemption** sur 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.
- 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 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : SECURISATION DES BIENS

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

3.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- s'ils sont occupés : ils seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- S'ils sont libres : ils seront mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

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 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 :

50 000 € (CINQUANTE 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 indépendantes.

4.2 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.

4.3 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 :

- 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, 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 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2025**.

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 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 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 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.

ARTICLE 7 – 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 8 – 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 9 – 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 BOUGLON
représentée par son maire,

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

José BALAGUER

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2022/0.. en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-179

Convention de réalisation d'action foncière pour le développement économique de la Zone d'Activité de la Croix de Lugat entre Val de Garonne Agglomération 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,

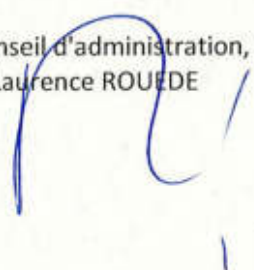
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation d'action foncière pour le développement économique de la Zone d'Activité de la Croix de Lugat entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète.

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation d'action foncière pour le développement économique de la Zone d'Activité de la Croix de Lugat entre Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme d'environ 15 entreprises

Contexte : VGA avec plus de 60 000 habitants, a clairement une vocation de pôle d'équilibre, entre Bordeaux et Agen. Elle occupe donc une place stratégique, mais échange aussi en parallèle avec les territoires ruraux proches de Lot-et-Garonne et les espaces voisins girondins. La ZA de Croix de Lugat, située sur la commune de Saint-Pardoux-du-Breuil, est l'une des deux zones d'aménagement concerté communautaires. Elle bénéficie actuellement d'une certaine attractivité, se localisant à proximité de la ville centre de Marmande, et non loin de l'échangeur autoroutier de Samazan. Quatre hectares ont été identifiés par la collectivité comme potentiellement mobilisables.

Projet : VGA est gestionnaire des zones d'activité présentes sur son territoire. Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. A ce titre, elle élabore actuellement un schéma d'accueil des entreprises lui permettant de définir une stratégie foncière, et d'identifier les priorités de développement. A ce titre, l'extension de la zone d'activité de « la Croix de Lugat », est jugée prioritaire au regard des demandes d'implantations enregistrées, et de l'absence de foncier disponible sur la zone. Pour ce faire, l'Agglomération désire procéder à l'acquisition du foncier, et souhaite pour cela mobiliser l'EPFNA au regard de sa capacité de négociation en termes de foncier économique et de son expertise dans les procédures associées.

Toutes les études ont été menées (dossier loi sur l'eau, étude cas par cas, projets de division parcellaire avec nombre de lots prévus).

Durée : jusqu'au 31/12/2025

Montant : 450 000 €

Garantie de rachat : Val de Garonne Agglomération


Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
20 893 911 €	8 791 098 €	26 614 146 €

Périmètre : périmètre de réalisation sur environ 4ha



Périmètre d'intervention de l'EPF

 Périmètre de réalisation (4 ha)



CONVENTION REALISATION N°47-22-...
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
de la Zone d'Activité de la Croix de Lugat
ENTRE
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée « **VGA** » ;

D'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022-..., en date du 7 octobre 2022,

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

VGA

Val de Garonne Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé en France dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est créée en 1993 sous le nom de communauté de communes du Marmandais. Elle devient en 1996 la communauté de communes du Val de Garonne et, en 2011, la communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération. Elle rassemble 43 communes.

La Communauté d'Agglomération est constituée :

- De deux pôles principaux : Marmande (18 000 habitants) et Tonneins (9000 habitants) ;
- Des communes associées à ces deux Pôles : Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille, Virazeil, Escassefort (Marmande) et Fauillet, Varès (Tonneins) ;
- Des Pôles relais : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne, Seyches ;
- Les communes restantes, rurales, disposant de quelques commerces et/ou service ;

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

	VGA	Département
Population	60 226 hab.	331 271 hab.
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,1	- 0,1
Taux de vacance du parc de logements	10,2	11,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2019	73,6	74,0

VGA a clairement une vocation de pôle d'équilibre, entre Bordeaux et Agen. Elle occupe donc une place stratégique, mais échange aussi en parallèle avec les territoires ruraux proches de Lot-et-Garonne et les espaces voisins girondins. Le territoire de VGA est accessible par l'A62 (Marmande se situe à 10km du Pôle d'activités de Samazan, où se situe l'échangeur de l'A62). La D813 permet de relier Bordeaux à Agen, et l'A89 sert à la liaison entre Bergerac et Périgueux. Le TER permet de relier le territoire Marmande à Bordeaux, une dizaine de trajets sont programmés quotidiennement et plus de 500 000 usagers TER sont comptabilisés chaque année. Enfin, le canal latéral à la Garonne est une desserte originale par la voie d'eau ainsi qu'un enjeu touristique majeur.

Documents d'urbanisme en vigueur :

SCOT	SCOT Val de Garonne a été approuvé le 21 février 2014	Le 9 décembre 2019, le comité syndical a prescrit le lancement de la révision générale du SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne
-------------	---	--

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 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 VGA et l'EPFNA

Elle détermine :

- les objectifs partagés par **VGA** et l'EPFNA ;
- les engagements et obligations que prennent **VGA** 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 **VGA**.
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de **VGA**, 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
	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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ZA de Saint-Pardoux du Breuil » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AA n°9p	Environ 4 ha (sur une surface de 58 ha)	Terrain nu	« aux pins »	AUx	libre

La ZA de Croix de Lugat, située sur la commune de Saint-Pardoux-du-Breuil, est l'une des deux zones d'aménagement concerté communautaires. Elle bénéficie actuellement d'une certaine attractivité, se localisant

à proximité de la ville centre de Marmande, et non loin de l'échangeur autoroutier de Samazan. Quatre hectares ont été identifiés par la collectivité comme potentiellement mobilisables. Les propriétaires sont connus, (indivision, mésentente au sein de la succession), créant aujourd'hui une certaine dureté foncière. La mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation est demandée par VGA.



2.2 Définition du projet

VGA est gestionnaire des zones d'activité présentes sur son territoire. Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. A ce titre, elle élabore actuellement un schéma d'accueil des entreprises lui permettant de définir une stratégie foncière, et d'identifier les priorités de développement. A ce titre, l'extension de la zone d'activité de « la croix de lugat », est jugée prioritaire au regard des demandes d'implantations enregistrées, et de l'absence de foncier disponible sur la zone. Pour ce faire, l'Agglomération désire procéder à l'acquisition du foncier précité, et souhaite pour cela mobiliser l'EPFNA au regard de sa capacité de négociation en termes de foncier économique et de son expertise dans les procédures associées.

Toutes les études ont été menées (dossier loi sur l'eau, étude cas par cas, projets de division parcellaire avec nombre de lots prévus).

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 **VGA**.
- Pourra engager sur demande de **VGA** et après délibération et délégation du Droit de préemption urbain (DPU), une démarche **d'acquisition par préemption** sur le ou les biens compris dans le périmètre de projets.
- Pourra engager sur demande de **VGA** 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 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1 : Sécurisation 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.

3.2 : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- **Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition**

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 la 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 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 **450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE 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 Personne Publique Contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de VGA, 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.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de VGA

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, **VGA** 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, **VGA**, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, 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...), **VGA** 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 **VGA**, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par **VGA** après acquisition par l'EPF, la cession à **VGA** est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à **VGA**, 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 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 convention sera échue à la date du **31/12/2025**.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses 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 Président de VGA, 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 Président de VGA. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

VGA, transmettra l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

VGA 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 **VGA** toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 9 – 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 **VGA**, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

VGA 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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Jacques BILIRIT

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-180**

Convention de réalisation en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lagupie, Val de Garonne Agglomération 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 en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lagupie, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de réalisation en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lagupie, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un commerce vacant en centre-bourg

Contexte : Lagupie fait partie des 43 communes que compose le Val de Garonne, elle est située entre Marmande (47) et La Réole (33). Il y avait un commerce multi-services (épicerie, presse, dépôt de pain et viennoiseries, service pressing, dépôt de gaz, bar...), mais il a fermé en 2016. Au cœur du village, il ne reste plus que des services habituels de proximité : la mairie et son école primaire. La commune souhaite recréer un cœur de bourg et est lauréate pour le Rural studio 47 (pour les centres-bourgs des communes de moins de 3000 habitants avec le CAUE), qui offre une ingénierie et un accompagnement (esquisse de projet pour recréer ou revitaliser les cœurs de bourg).

Projet : La commune a le projet de recréer un centre-bourg autour de l'ancien bar/épicerie fermé depuis 2016. A proximité de ce projet il y a une maison médicale (kiné...) ainsi qu'un espace aire de jeux et équipement sportif. La commune est consciente de sa proximité avec Saint-Bazeille où il y a déjà un supermarché donc elle ne souhaite pas réimplanter une épicerie mais plutôt un bar associatif, vente de produit AMAP, relais colis, ...etc.

Durée : 31/12/2025

Montant : 250 000 €


Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
177 174 € / 227 605 €	35 576 €	118 288 €

Périmètre : Périmètre de réalisation sur un ancien commerce fermé situé en plein cœur de bourg



 Périmètre de réalisation (794 m²)



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°47-22-...

EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LAGUIPIE,

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de LAGUIPIE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 113 rue de la mairie à LAGUIPIE (47180), représentée par **Madame Anne-Marie CHAUMONT**, 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,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire du

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC** » ;

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 Lagupie

La commune de Lagupie est située entre Marmande (47) et La Réole (33), et fait partie des 43 communes qui composent Val de Garonne Agglomération.

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

	Commune de Lagupie	VGA	Département
Population	699 hab.	60 226 hab.	331 271 hab.
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,6	0,1	-0,1
Taux de vacance du parc de logements	3,6	10,2	11,7
Nombre de personnes par ménages	2,45		

Val de Garonne Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé en France dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est créée en 1993 sous le nom de communauté de communes du Marmandais. Elle devient en 1996 la communauté de communes du Val de Garonne et, en 2011, la communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération. Elle rassemble 43 communes.

La Communauté d'Agglomération est constituée :

- De deux pôles principaux : Marmande (18 000 habitants) et Tonneins (9000 habitants) ;
- Des communes associées à ces deux Pôles : Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breuil, Sainte-Bazeille, Virazeil, Escassefort (Marmande) et Fauillet, Varès (Tonneins) ;
- Des Pôles relais : Clairac, Cocumont, Fourques-sur-Garonne, Gontaud-de-Nogaret, Le Mas d'Agenais, Meilhan-sur-Garonne, Seyches ;
- Les communes restantes, rurales, disposant de quelques commerces et/ou service ;

VGA a une vocation de pôle d'équilibre, entre Bordeaux et Agen. Elle occupe donc une place stratégique, mais échange aussi en parallèle avec les territoires ruraux proches du Lot-et-Garonne et les espaces voisins girondins. Le territoire de VGA est accessible par l'A62 (Marmande se situe à 10km du Pôle d'activités de Samazan, où se situe l'échangeur de l'A62). La D813 permet de relier Bordeaux à Agen, et l'A89 sert à la liaison entre Bergerac et Périgueux. Le TER permet de relier le territoire Marmande à Bordeaux, une dizaine de trajets sont programmés quotidiennement et plus de 500 000 usagers TER sont comptabilisés chaque année. Enfin, le canal latéral à la Garonne est une desserte originale par la voie d'eau ainsi qu'un enjeu touristique majeur.

Documents d'urbanisme en vigueur :

SCOT	SCOT Val de Garonne a été approuvé le 21 février 2014	Le 9 décembre 2019, le comité syndical a prescrit le lancement de la révision générale du SCOT Val de Garonne Guyenne Gascogne
-------------	---	--

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 habilitée 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 2023-2027, 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 Lagupie 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 2023-2027 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 2023-2027 soumis au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 Novembre 2022 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 « dernier commerce » 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>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
AB n°29	790m2	Maison à usage mixte : commerce au rdc et logement à l'étage	11 rue de la mairie	Ua	Occupé par les propriétaires

Descriptif : Grande maison, en pierre, à usage mixte (édifié en 1912) sur 2 niveaux : au rez-de-chaussée, partie anciennement à usage commercial (épicerie-bar-dépôt) et grand garage ; au 1er étage, un grand appartement de 140 m2 avec terrasse.

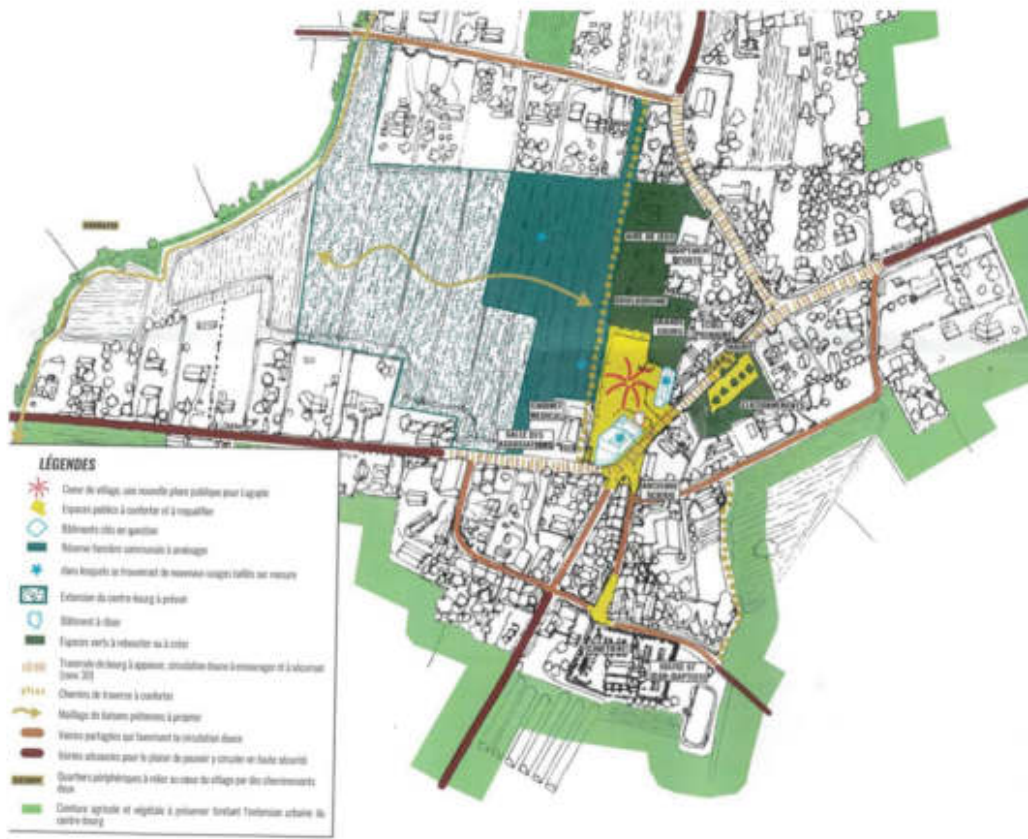
Accès indépendant aux deux parties ; jardin et cour.

Les surfaces de la partie habitation sont de 140 m² et de la partie commerce est de 120m².



2.2 Définition du projet

La commune souhaite recréer un cœur de bourg et est lauréate pour le Rural studio 47 (pour les centres-bourgs des communes de moins de 3000 habitants avec le CAUE), qui offre une ingénierie et un accompagnement (esquisse de projet pour recréer ou revitaliser les cœurs de bourg). A ce stade, la commune a donc déjà fait réaliser sur ce périmètre, une étude de centre-bourg.



Le projet défini par la Personne Publique Contractante est le suivant :

La commune a le projet de recréer un centre-bourg autour de l'ancien commerce multi-services (épicerie, presse, dépôt de pain et viennoiseries, service pressing, dépôt de gaz, bar...), mais il a fermé en 2016. Au cœur du village, il ne reste plus que des services habituels de proximité : la mairie et son école primaire.

A proximité de ce projet il y a une maison médicale (kiné...) ainsi qu'un espace aire de jeux et équipement sportif. La commune est consciente de sa proximité avec Saint-Bazeille où il y a déjà un supermarché donc elle ne souhaite pas réimplanter une épicerie mais plutôt un bar associatif, vente de produit AMAP, relais colis, ...etc.

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.
- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires pour engager des acquisitions par **Préemption** sur le ou les biens compris dans le périmètre de projets.
- 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, si le bailleur ou l'opérateur ne les réalise pas :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
---	---

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'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 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 seront :

- s'ils sont occupés : ils seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.
- S'ils sont libres : ils seront mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition.
- Cas d'une cession de l'usufruit sera géré par la signature d'un acte notarié.

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 **250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE 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 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 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 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 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 échue à la date du **31/12/2025**.

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 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 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.

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 Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune Lagupie
représentée par son maire,

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

Anne-Marie CHAUMONT

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-181

Avenant n°5 à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 opération urbaine Sud avenue de Limoges entre la Commune de Niort 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°5 à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 opération urbaine Sud avenue de Limoges entre la Commune de Niort et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète.

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick MOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°5 à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 opération urbaine Sud avenue de Limoges entre la Commune de Niort et l'EPFNA

Objet : Opération urbaine sur une ancienne friche en 2 tranches comprenant 165 logements au total, sous forme de lots à bâtir comprenant 138 lots en accession, 8 PSLA et 19 logements locatifs sociaux.

Contexte : Le Conseil municipal a délibéré le 28 juin 2021 sur le projet et la charge foncière proposée par l'opérateur (GPM Immobilier) ainsi que sur le principe d'une cession en 2 tranches. Les compromis de vente ont été signés le 9 mars 2022 pour une cession de la 1^{ère} tranche programmée avant le 30 août 2022 et une cession de la 2^{ème} tranche avant le 31 décembre 2022.

Parallèlement, l'opérateur a déposé début 2022, comme il s'y était engagé, une demande de permis d'aménager mais l'instruction du dossier a pris plus de temps que prévue et la délivrance de l'autorisation n'a pu intervenir qu'à l'issue de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet, en octobre 2022. De ce fait, la cession de la 1^{ère} tranche à l'opérateur, initialement prévue en août 2022, devrait intervenir en février 2023, une fois les procédures finalisées. Néanmoins, l'opérateur a indiqué avoir d'ores et déjà entamé avec succès la pré-commercialisation des lots à bâtir. Les travaux d'aménagement devraient ainsi débuter en mars 2023 mais restent conditionnés à l'obtention d'une dérogation « espèces protégées » de la part des services de l'Etat. En suivant, la cession de la 2^{ème} tranche, quant à elle, devrait intervenir en juin 2024.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2024, afin que le calendrier fourni par l'opérateur soit en cohérence avec le calendrier de la convention opérationnelle.

Durée : 31/12/2022 -> 31/12/2024

Montant : 5 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
46 277 451 € / 39 910 300 €	10 073 103 €	59 584 035 €

Périmètre : Partie Ouest du périmètre de réalisation correspondant au site de projet destiné à être cédé à l'opérateur en vue de l'opération en 2 tranches de 165 logements au total sur une emprise totale de 82 876 m².



- Périmètre de veille (9,83 ha)
- Périmètre de réalisation (11,34 ha)

Propriété

- Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
- Communauté d'Agglomération de Niort
- Commune de Niort
- Foncier à céder à la ville de Niort
- Conseil Départemental 79



**AVENANT N° 5
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N ° CP 79-15-035
« OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES »**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2022-XX en date du XX 2022,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022-XX du 24 novembre 2022,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPFNA, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPFNA avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper. Les emprises foncières acquises par l'EPFNA ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges » (**annexe n° 1**), signée le 20 octobre 2015, avec pour objectif de les valoriser dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention fixée 31 décembre 2017.

Préalablement au lancement de l'appel à projet, l'EPFNA a mené une étude de préfaisabilité afin de renseigner la Commune de Niort sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention. Cette étude a ainsi permis à la Commune d'envisager un aménagement différencié avec, à l'Ouest, un secteur dédié au logement (Projet 1) et, à l'Est, un secteur dont la vocation nécessite encore d'être précisée par la Collectivité (Projet 2).

Conformément aux engagements de la convention, la Commune et l'EPFNA ont donc lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue de céder les emprises foncières correspondant au secteur Ouest. L'objectif était alors de pouvoir signer des compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019. Un avenant n° 1 à la convention opérationnelle (**annexe n° 2**) a ainsi été signé par la Commune et l'EPFNA le 12 octobre 2017 afin de prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2019. Ce délai devait également permettre à la Commune d'organiser le rachat par elle-même ou un tiers des emprises foncières du secteur Est.

A l'issue de la consultation et d'une période d'animation autour du projet et d'échanges avec les bailleurs et les opérateurs intéressés, la Commune a retenu, fin 2018, la proposition d'un aménageur privé. Les échanges alors engagés avec ce dernier n'ayant pas permis à la Commune de se positionner sur une sortie opérationnelle avant l'échéance de la convention, un nouvel avenant n° 2 (**annexe n° 3**) a été signé le 30 décembre 2019 afin de prolonger la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Dans l'intervalle, dans le cadre du projet stratégique action Cœur de ville, cette opération est repérée comme une des actions stratégiques en matière d'habitat.

Durant l'année 2020, les discussions avec l'opérateur se sont poursuivies afin d'aboutir à un projet répondant aux attentes de la collectivité en matière de densité, d'aménagement des espaces publics et de qualité architecturale et paysagère avec une programmation de 165 nouveaux logements en 2 tranches sous forme de lots à bâtir comprenant 138 lots en accession, 8 PSLA et 19 logements locatifs sociaux.

L'étude d'impact engagée par l'opérateur a été retardée du fait de la crise sanitaire et le rendu n'était envisageable qu'à partir du second semestre 2021. De fait, le lancement du chantier par l'opérateur et donc la cession foncière par l'EPFNA avaient été envisagés à partir de mi-2022. Un avenant n°3 (**annexe n°4**) a ainsi été signé le 10 décembre 2020 afin de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

Le Conseil municipal a délibéré le 28 juin 2021 sur le projet et la charge foncière proposée par l'opérateur (GPM Immobilier) ainsi que sur le principe d'une cession en 2 tranches. Les compromis de vente ont été signés le 9 mars 2022 pour une cession de la 1^{ère} tranche programmée avant le 30 août 2022 et une cession de la 2nde tranche avant le 31 décembre 2022.

Au regard du montant de travaux à engager par l'opérateur et du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA ainsi que des coûts de dépollution et de démolition engagés, le montant de la charge foncière proposée par l'opérateur est inférieur aux dépenses réalisées par l'EPFNA pour la maîtrise du bien.

En raison de ce déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la requalification de cette friche industrielle et compte-tenu de la participation financière de la Commune au projet, le Conseil

Avenant n°5 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

d'administration de l'EPFNA, réuni le 10 mars 2022, a validé le principe d'une minoration foncière d'un montant de 184 000 €. Cette minoration a ensuite été inscrite dans la convention à travers un avenant n°4 (**annexe n°5**) signé le 2 juin 2022.

Parallèlement, l'opérateur a déposé début 2022, comme il s'y était engagé, une demande de permis d'aménager mais l'instruction du dossier a pris plus de temps que prévue et la délivrance de l'autorisation n'a pu intervenir qu'à l'issue de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet, en octobre 2022.

De ce fait, la cession de la 1^{ère} tranche à l'opérateur, initialement prévue en août 2022, devrait intervenir en février 2023, une fois les procédures finalisées. Néanmoins, l'opérateur a indiqué avoir d'ores et déjà entamé avec succès la pré-commercialisation des lots à bâtir. Les travaux d'aménagement devraient ainsi débuter en mars 2023 mais restent conditionnés à l'obtention d'une dérogation « espèces protégées » de la part des services de l'Etat. En suivant, la cession de la 2nde tranche, quant à elle, devrait intervenir en juin 2024.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2024, afin que le calendrier fourni par l'opérateur soit en cohérence avec le calendrier de la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2024, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort
représentée par son Maire,

Jérôme BALOGÉ

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

Avenant n°5 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2022/XX en date du XX novembre 2022.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 5 : Avenant n° 4 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Avenant n°5 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-182**

Avenant n°7 à la convention projet n°CP 79-12-011 friche Mathé entre la Communauté d'agglomération du Niortais 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°7 à la convention projet n°CP 79-12-011 friche Mathé entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Avenant n°7 à la convention projet n°CP 79-12-011 friche Mathé entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : Création d'hébergements touristiques au coeur du marais poitevin sur une friche industrielle

Contexte : Friche acquise par l'EPFNA en 2013 auprès d'un liquidateur judiciaire. Etude de faisabilité et de marché lancée en 2016 par l'EPFNA dans le but de permettre le lancement d'une consultation d'opérateur. Un opérateur avait été retenu et une promesse de bail emphytéotique au profit de l'opérateur a été signée en février 2019 par l'EPFNA et la CAN précisant les conditions technico-juridiques et financières de réalisation du projet (une 100aine d'hébergements touristiques). Cependant, en début d'année 2020, l'opérateur a été placé en liquidation judiciaire sans que l'activité ne puisse être reprise par une autre société. De fait, le site du Vanneau-Irleau s'est alors retrouvé sans porteur de projet.

En début d'année 2021, la CAN a donc souhaité relancer une démarche de projet et est entrée en discussion avec un nouvel opérateur (la société Pierre & Vacances) qui a fait part de sa motivation à réaliser sur le site un projet d'hébergements touristiques. Afin que ce projet puisse se concrétiser, les échanges entre la CAN et l'opérateur devaient se poursuivre en lien avec les services de l'Etat afin d'aboutir dans les plus brefs délais au dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel par l'opérateur.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2023 afin de permettre à la CAN de poursuivre les échanges avec cet opérateur ou, à défaut, de rechercher avec l'appui de l'EPFNA un nouvel opérateur susceptible de mettre en œuvre un projet sur ce site.

Durée : 31 décembre 2022 -> 31 décembre 2023

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Communauté d'agglomération du Niortais

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
44 608 960 €	28 486 700 €	135 281 520 €

Périmètre : Friche industrielle de 6ha. Les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site ont été effectués en 2016 par l'EPFNA. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton restent à mener pour permettre la réalisati



niort agglo
Agglomération du Niortais



**AVENANT N° 7 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-011
FRICHE MATHE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du [REDACTED] ;
Ci-après dénommée « **la CAN** » ou « **l'EPCI** »

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022-[REDACTED] du 24 novembre 2022,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Niortais s'est fixée pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé », situé sur la commune du Vanneau-Irleau, et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

Pour ce faire, la CAN et l'EPFNA ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par six avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015, le 26 décembre 2017, le 18 décembre 2018, le 20 décembre 2019 et le 21 décembre 2020. Son échéance est actuellement fixée au 31 décembre 2022.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Le montant des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention s'établit ainsi à 740 042 euros HT au 15 septembre 2022. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton restent à mener pour permettre la réalisation du projet.

Pour ce qui est du projet, l'EPFNA a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, et de cibler la pertinence d'un projet touristique, et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer une offre d'hébergement touristique structurante et ambitieuse à l'échelle du Marais Poitevin et de combler ainsi certains manques relevés dans l'étude.

Dans le cadre de cette consultation, un opérateur privé a été retenu par la CAN pour un projet de création d'une centaine de lits et de services dédiés (petite restauration, espace aquatique, etc.). Une phase d'échanges avec l'opérateur a donc été engagée par la CAN et l'EPFNA permettant de préciser le montage du projet et les engagements des parties. Concernant la question foncière, la solution du bail emphytéotique entre la CAN et l'opérateur a été privilégiée compte tenu des investissements en matière de viabilisation restant à réaliser par la CAN sur le site. Une promesse de bail emphytéotique au profit de l'opérateur a ainsi été signée le 13 février 2019 par l'EPFNA et la CAN précisant les conditions technico-juridiques et financières de réalisation du projet. Cependant, en début d'année 2020, l'opérateur a été placé en liquidation judiciaire sans que l'activité ne puisse être reprise par une autre société. De fait, le site du Vanneau-Irleau s'est alors retrouvé sans porteur de projet.

En début d'année 2021, la CAN a donc souhaité relancer une démarche de projet et est entrée en discussion avec un nouvel opérateur (la société Pierre & Vacances) qui a fait part de sa motivation à réaliser sur le site un projet d'hébergements touristiques. Plusieurs échanges ont pu ainsi être établis entre l'opérateur, la CAN, les services de l'Etat et l'EPFNA. Ce projet restait cependant à travailler et à préciser par l'opérateur puisque les services de l'Etat ont notamment fait part de leur inquiétude quant au développement d'hébergements sur pilotis sur la partie Ouest du site concernée par un aléa fort de crue centennale (augmentation possible du niveau d'eau de 1 à 2 m).

Aussi, afin que ce projet puisse se concrétiser, les échanges entre la CAN et l'opérateur devaient se poursuivre en lien avec les services de l'Etat afin d'aboutir dans les plus brefs délais au dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel par l'opérateur, afin de vérifier et de garantir dans le temps la faisabilité réglementaire du projet. Ensuite, en fonction du projet porté par l'opérateur, la CAN aurait eu à confirmer à l'EPFNA l'intérêt d'engager les travaux de dépollution.

Cependant, au cours du 2^{ème} trimestre 2022, la CAN a indiqué à l'EPFNA que l'opérateur s'orientait vers un abandon du projet compte tenu, notamment, des contraintes liées au site et des nouvelles perspectives de développement du groupe liées à l'évolution de son actionnariat.

En conséquence, le site Mathé se retrouvait une nouvelle fois sans opérateur et donc sans perspective de sortie opérationnelle malgré le fort investissement consacré par la CAN et l'EPFNA sur ce projet.

Or, courant septembre 2022, la CAN s'est rapprochée de l'opérateur qui a indiqué être finalement prêt à déposer la demande de certificat d'urbanisme. Bien que cette information soit positive pour l'avancement du dossier, il convient néanmoins de rester prudent puisque rien ne garantit à ce jour que l'opérateur puisse mener à terme son projet.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a ainsi pour objet de prolonger la durée de la convention d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2023 afin de permettre à la CAN de poursuivre les échanges avec cet opérateur ou, à défaut, de rechercher avec l'appui de l'EPFNA un nouvel opérateur susceptible de mettre en œuvre un projet sur ce site.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prolonger la durée de la convention. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

La durée de la convention est fixée au 31 décembre 2023. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAN est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

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

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la CAN ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président,

Jérôme BALOGÉ

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°2022/ [REDACTED]
en date du [REDACTED].

Annexe n° 1 : Convention projet n° CP 79-12-011

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention projet

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention projet

Annexe n° 5 : Avenant n° 4 à la convention projet

Annexe n° 6 : Avenant n° 5 à la convention projet

Annexe n° 7 : Avenant n° 6 à la convention projet

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **B-2022-183**

Convention de veille pour la redynamisation du Centre-bourg entre la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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 la redynamisation du Centre-bourg entre la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention de veille pour la redynamisation du Centre-bourg entre la commune de Saint-Just-le-Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA

Objet : redynamisation commerciale et résidentielle du centre-bourg

Contexte : Commune située à environ 15 km de l'Est de Limoges. Marquée par la périurbanisation elle poursuit une croissance démographique depuis les années 1980.

Projet : La commune et la communauté urbaine mènent une réflexion à l'échelle du centre bourg afin de définir une stratégie d'intervention foncière au moyen d'une étude urbaine. L'objectif étant alors d'identifier les fonciers bâtis et non bâtis sur lesquels l'EPFNA engagera une action foncière.

Durée : 3 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Communauté urbaine

Capacités financières de la collectivité :

Moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 076 571 €	443 674 €	174 938 €

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



Périmètre de veille (20,30 ha)



CONVENTION DE VEILLE N° 87 22 99

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JUST-LE-MARTEL

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Just-le-Martel**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : rue de la mairie à Saint-Just-le-Martel (87590), représentée par **Monsieur Joël GARESTIER**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy à Limoges (87000) – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « **la Communauté urbaine** » ou « **la personne publique garante** » ;

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 Saint-Just-le-Martel

La commune de Saint-Just-le-Martel est localisée à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Limoges, dans le département de la Haute-Vienne. Elle est intégrée à la Communauté urbaine de Limoges Métropole.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D941, axe structurant à l'échelle du Département qui relie Limoges à Bourgneuf via Saint-Léonard-de-Noblat (ancien axe Limoges-Clermont-Ferrand). De fait, Saint-Just-le-Martel est très accessible depuis Limoges favorisant une certaine attractivité résidentielle ces dernières années. Elle est desservie par le réseau de transport en commun de la communauté urbaine.

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

	Saint-Just-le-Martel	Communauté urbaine de Limoges Métropole	Département de la Haute Vienne
Population	2670	207 385	371 575
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,15 %	-0,10 %	-0,14 %
Taux de Logements locatifs sociaux	4,6%	17,2 %	12,3 %
Rythme de construction annuel 2011-2021	13 logements	788 logements	1081 logements
Taux de vacance du parc de logements	6,9 %	7,7 %	9,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,6	2,1	2,1 %

La Communauté urbaine de Limoges Métropole

La Communauté Urbaine Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 207 385 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 23 novembre 2004	PLUI à venir
PLH 2019-2025	Exécutoire en date du 11 septembre 2019	
SCOT 2030	Approuvé le 7 juillet 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'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 Saint Just le Martel, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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 et l'intercommunalité.
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA, de l'intercommunalité 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 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 et l'intercommunalité souhaitent mener une politique foncière volontariste de redynamisation du centre ancien par le réinvestissement de bâtisses en déshérence ou de dents creuses. Poursuivant cet objectif,

les collectivités vont lancer une étude de revitalisation portant sur le centre-bourg visant notamment à définir les fonciers stratégiques ainsi que leur potentiel de réinvestissement. La Commune, l'intercommunalité 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 « Centre-bourg » et défini par la cartographie suivante :



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 de revitalisation du centre-bourg engagé par la Commune et l'intercommunalité. A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec Commune et l'intercommunalité
- pourra préempter sur demande de la Commune et l'intercommunalité, le ou les biens identifiés

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la commune et Limoges Métropole. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par la Communauté urbaine 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, l’intercommunalité lancera une étude urbaine visant à identifier les fonciers stratégique et leur potentiel de réinvestissement.

L’EPFNA sera systématiquement associé au suivi de l’étude, aux différentes réunions et à sa restitution.

La Commune et l’intercommunalité 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.

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 200 000 € (DEUX 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, le cas échéant, qui pourront faire l’objet d’une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de l’intercommunalité

L’EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de l’intercommunalité, 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 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 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 deux ans à compter de sa signature.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une acquisition amiable ou 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 cas échéant.

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...).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant a minima le Maire de la commune, le Président de Limoges Métropole 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 – Céline AUBERT dgs@saintjustlemartel.fr
- Réfèrent politique Commune : Le Maire – Joël GARESTIER jgarestier@outlook.fr
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Maële TIJERAS maele.tijeras@limoges-metropole.fr
- Réfèrent politique Intercommunalité : Président – Guillaume GUERIN
- Réfèrent de l'EPFNA : Lucile TAVARD lucile.tavard@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant les autres partenaires par tout moyen avec un délai de prévenance raisonnable

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, et l'intercommunalité, 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 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 et à l'intercommunalité, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Personne Publique Garante 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 saint-Just-Le-Martel
représentée par son maire

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

Joël GARESTIER

Sylvains BRILLET

La communauté urbaine
de Limoges Métropole
représentée par son Président

Guillaume GUERIN

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° B-2022-184

Convention Cadre Petites Villes de Demain pour la commune de Créon

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 Petites Villes de Demain pour la commune de Créon, 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 24/11/2022

Laurence ROUEDE



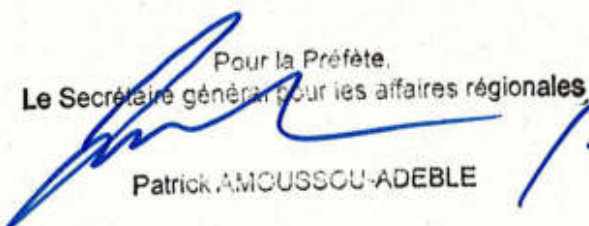
Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMCOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Convention Cadre Petites Villes de Demain pour la commune de Créon

Objet : Redynamisation de centre-ville

Contexte : Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance. La convention cadre décrit les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés. La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé. La commune de Créon a souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion signée le 9 avril 2021. Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés. Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité. La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Projet : En continuité de la convention signée en 2018 entre la commune et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, l'EPF s'engage à réaliser dans le cadre de la convention ORT :

- Des acquisitions foncières (dans les périmètres définis de la convention opérationnelle),
- Des études de gisements fonciers, des études pré-opérationnelles (études de préfaisabilité),
- Des portages fonciers (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité) via la signature de conventions de portage foncier et des cessions des biens acquis à la collectivité ou à un opérateur suite à une consultation.

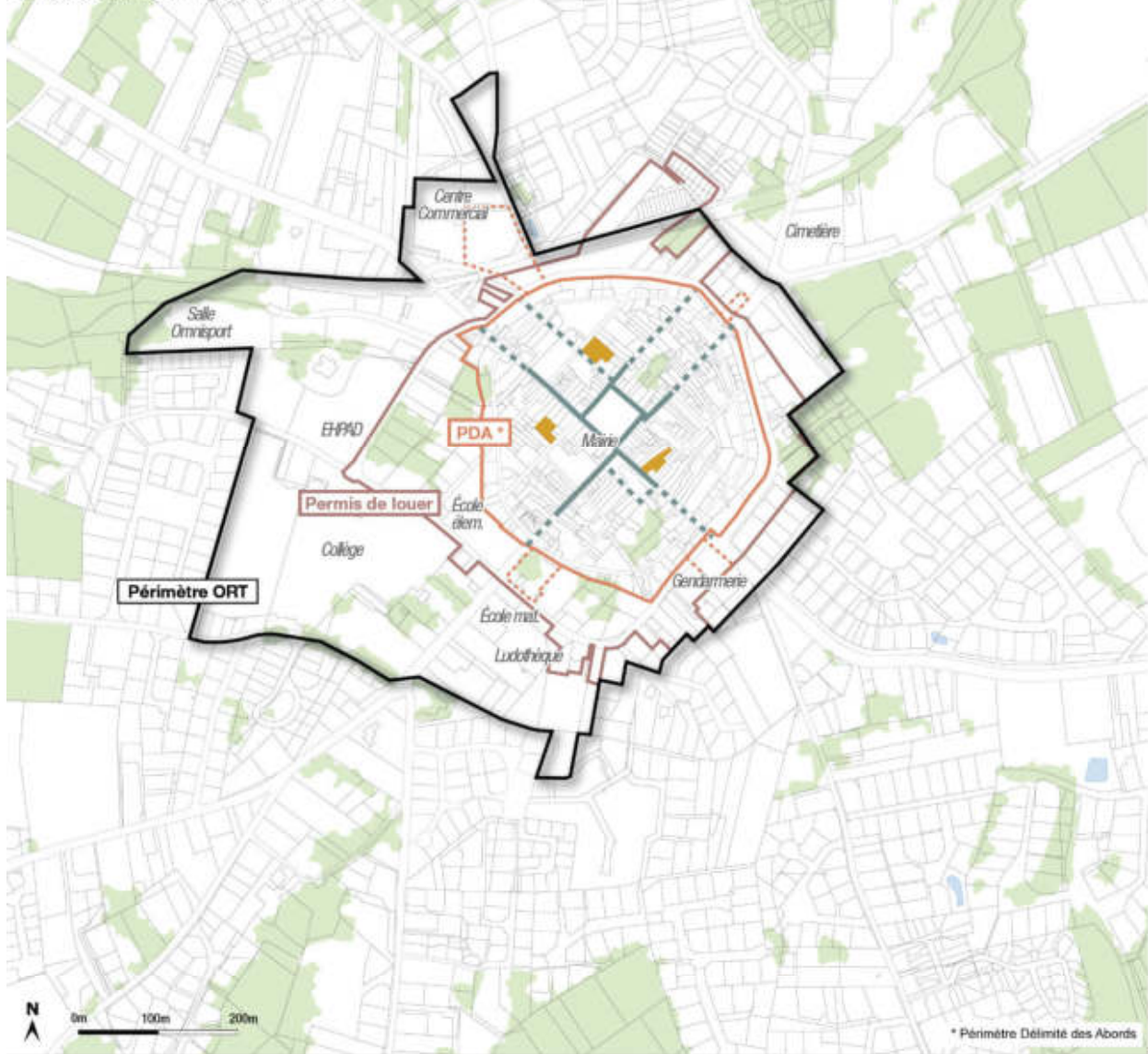
Durée : 2021 - 2026

Montant : Sans objet

Garantie de rachat : Néant

Périmètre : Secteur d'intervention ORT

Secteur d'intervention ORT et les secteurs complémentaires



Légende

- Secteur d'intervention de l'Opération de Revitalisation du Territoire
Correspond également au secteur d'investigation pour l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI
- Périmètre Délimité des Abords
- Parcelles à enjeux patrimoniaux et fonciers
- Périmètre d'autorisation préalable à la mise en location (permis de louer)
- Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
Correspond également au linéaire pour la mise en oeuvre de la taxation des friches commerciales
- Extension prévue du secteur de diversité commerciale à protéger
- Ilots identifiés pour bénéficier du dispositif Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIIF) et la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN pour la commune de Créon

ENTRE

Créon

Représentée par M. Pierre GACHET autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 20 octobre 2022,

Ci-après désigné par « la collectivité bénéficiaire »,

Communauté de Communes du Créonnais

Représentée par M. Alain ZABULON autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 18 octobre 2022,

Ci-après désigné par « la collectivité signataire »,

D'une part,

ET

L'État,

Représenté par Aurore LE BONNEC, Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde,

Ci-après désigné par « l'État » ;

Le Conseil Départemental de la Gironde,

Représenté par Jean-Luc GLEYZE, président du Conseil Départemental de la Gironde,

Ci-après désigné par « le Département » ;

Le Pôle Territorial du Cœur de l'Entre-Deux-Mers,

Représenté par Alain MONGET, président du Pôle Territorial du Cœur de l'Entre-Deux-Mers,

Ci-après désigné par « le PETR Cœur-Entre-Deux-Mers » ;

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Représenté par XXX,
Ci-après désigné par « l'EPFNA » ;

Gironde Habitat

Représenté par XXX,
Ci-après désigné par « Gironde Habitat » ;

D'autre part,

EN PRESENCE DE :

Tous les partenaires institutionnels et opérateurs du territoire ayant participé à la démarche Petites villes de demain menée par la commune de Créon et la Communauté de Communes du Créonnais.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Article 1 - Objet de la convention cadre

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre décrit les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

La commune de Créon a souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion signée le 9 avril 2021.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle sur la période du programme 2021-2026. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

La présente convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

- **La croissance démographique, véritable enjeu de Créon et du Créonnais**

La Communauté de Communes du Créonnais se situe entre la métropole bordelaise et la Communauté d'Agglomération du Libournais. Créée en 2000, elle est composée de **15 communes et compte 18 140 habitants** (estimation de la population par l'INSEE réalisée au 1er janvier 2022).

Sa particularité réside dans le **caractère hétéroclite des communes** qui la composent : avec respectivement 4 932 et 4 569 habitants (estimation INSEE 2022), Créon et Sadirac sont les communes qui comptent le plus d'habitants. D'un point de vue démographique, les communes de La Sauve et Baron constituent deux autres pôles secondaires avec respectivement 1 601 et 1 170 habitants au 1er janvier 2022. Près d'un tiers de la population intercommunale (32,2%), réside au sein de communes de moins de 1 000 habitants.

Compris dans la première couronne d'influence de la métropole bordelaise, ce territoire à dominante rurale possède une **vocation résidentielle et familiale** très marquée avec 7136 ménages en 2018 dont près des 45,1% sont des familles (couples avec enfants et familles monoparentales). Cette proportion est largement supérieure à celle de la Gironde et souligne l'attractivité du territoire vis-à-vis des familles.

Comme l'Entre-Deux-Mers, le Créonnais connaît **une forte croissance démographique depuis les années 2000**, fruit d'un solde migratoire très favorable et d'un solde naturel positif. Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014 prévoyait à l'horizon 2030 une population de 18 000 habitants pour le territoire du Créonnais, seuil atteint avec huit ans d'avance sur les prospectives.

Par ailleurs, le Créonnais est inscrit dans la zone d'emploi de la métropole bordelaise et de fait, subit d'importants déplacements pendulaires principalement vers les communes de Bordeaux Métropole.

Ces dynamiques **réinterrogent fortement les infrastructures du territoire et engendrent des dysfonctionnements particulièrement prégnants** au sein de la commune de Créon. En effet, la commune est fortement marquée par les moments de congestion provoqués par le transit des véhicules.

Reconnue comme « polarité relais » par le SCoT, **Créon assure des fonctions de centralité pour son bassin de vie** en proposant une offre complète de services publics et marchands, de commerces, d'équipements ainsi qu'une typologie d'habitat complémentaire à celle produite en majorité sur le territoire. De plus, **elle bénéficie d'une vie associative riche** avec 86 structures œuvrant sur son territoire dans différents domaines (solidarité, culture, sport et loisirs).

Cependant, l'accroissement de la population et la mise en œuvre récente de projets structurants pour y faire face provoquent une importante évolution : **de centre intermédiaire, elle devient un centre structurant¹** regroupant plus de 70 services et équipements dont le plus grand lycée de Gironde. **Les flux se trouveront à terme renforcés ainsi que la pression immobilière et foncière.** Cette nouvelle situation a également des impacts **sur la situation financière et budgétaire de la commune** tant en fonctionnement qu'en investissement car les services doivent évoluer pour suivre, coordonner et faire vivre les projets.

L'analyse du territoire qui a permis de nourrir la démarche de réflexion de la commune, de la Communauté de Communes et des partenaires figure à l'annexe 1 de la convention.

¹ *Typologies construites à partir des données BPE 2017 (INSEE) issues de l'étude sur l'accessibilité aux services et équipements publiée en novembre 2021 par la DATAR Nouvelle Aquitaine.*

Article 2 – Les ambitions du territoire

L'ambition politique communautaire et municipale est de **maintenir l'attractivité du territoire en maîtrisant son urbanisation et en confortant son armature de services et d'équipements**. Elle respecte en cela le « principe capital du parti d'aménagement communautaire : la revitalisation des centres-bourgs » inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé en 2020.

L'objectif est de permettre **l'accueil de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie et en répartissant les impacts en fonction de l'armature territoriale du Créonnais**.

Pour ce faire, la Communauté de Communes prévoit :

- Le développement d'un schéma de mobilités ayant pour ambition d'alimenter la réflexion dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme ainsi que le contrat de mobilité signé entre le PETR Cœur de l'Entre-deux-mers et la Région Nouvelle-Aquitaine,
- Le maintien du transport à la demande pour les publics cibles,
- La mise à niveau de l'offre d'équipements sur le Créonnais via plusieurs projets structurants que sont le relogement de La Cabane à Projets – Maison France Services, le relogement de l'école de musique intercommunale ou encore le déménagement du siège de la Communauté de Communes du Créonnais et l'entretien des équipements actuels,
- La poursuite d'une politique ambitieuse de solidarité via les actions portées par le Centre Intercommunal d'Action Sociale,
- L'animation d'une politique petite enfance, enfance et jeunesse et d'accès à la culture en lien avec l'arrivée du nouveau lycée et formalisée par le Projet Educatif Territorial (PEDT) et le Contrat territorial d'Education Artistique et Culturelle,
- Le redéploiement de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat via la signature d'une nouvelle convention et le recrutement d'un nouveau prestataire,
- Le renforcement de sa politique habitat par le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU),
- Le maintien de la politique de développement économique et touristique en lien avec les acteurs compétents sur le territoire (PETR, Région Nouvelle-Aquitaine, CCI, CMA...).

La commune de Créon, en cohérence avec les projets de territoire des partenaires et collectivités, souhaite :

- Faire cohabiter toutes les mobilités sur un réseau routier contraint en traitant les « points durs » et en proposant des aménagements et des itinéraires bis,
- Encourager la pratique des modes actifs sans entraver le parcours des véhicules par des actions d'animation et des aménagements dédiés dès que possible,
- Étendre la démarche de végétalisation déjà en cours dans la bastide sur tout le territoire communal pour créer des espaces publics conviviaux en optimisant et régulant le stationnement,
- Mettre à niveau l'offre d'équipements au regard de l'accroissement démographique tout en intégrant les enjeux de la transition écologique,
- Poursuivre une politique ambitieuse de solidarité en complémentarité avec le CIAS,
- Développer une offre culturelle attractive pour tous les publics en mobilisant les acteurs et associations du territoire,
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel et l'insertion des ménages modestes en cohérence avec les orientations intercommunales,
- Reconquérir l'habitat ancien et recycler le foncier artificialisé,
- Entretien et valoriser le patrimoine bâti et urbain,
- Développer et renforcer l'attractivité de l'offre commerciale en préservant l'offre de centre-ville et en développant des complémentarités avec l'offre périphérique,

- Faciliter l'adaptation de l'offre locale et la consolider en favorisant les liens entre les commerçants, les partenaires touristiques et en remobilisant du foncier ou des cellules commerciales existantes,
- Dynamiser et valoriser le parcours pour favoriser la découverte de la commune via des actions d'animations.

Article 3 – Les orientations stratégiques

La présente convention fixe les orientations stratégiques, elles sont présentées en 4 axes thématiques découpés en objectifs.

- **Axe 1 : Améliorer le cadre de vie en répondant aux enjeux de la transition écologique**
 - Assurer la fluidité des parcours des véhicules
 - Qualifier les espaces publics pour plus de convivialité
 - Faciliter le report vers d'autres mobilités
 - Renforcer la place et le rôle de la nature en ville
- **Axe 2 : Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie**
 - Consolider l'offre de locaux et d'équipements
 - Intégrer les enjeux de la transition énergétique
 - Animer une politique culturelle et jeunesse
 - Développer la politique d'action sociale
- **Axe 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale**
 - Encourager la rénovation de l'habitat
 - Réinvestir les bâtis dégradés en créant une offre attractive
 - Informer et accompagner les porteurs de projet
 - Valoriser le patrimoine bâti et urbain
- **Axe 4 : Consolider les atouts commerciaux et touristiques**
 - Développer et renforcer l'attractivité
 - Consolider et adapter l'offre locale
 - Dynamiser et valoriser le parcours
 - Rassembler et fédérer les acteurs

Le plan guide stratégique complet figure à l'annexe 1.

En cas d'évolution des orientations ou objectifs en cours de programme, elles seront validées par le comité de pilotage, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant.

Article 4 – Le plan d'action

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en la compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation ; il est transmis à chaque évolution à l'ANCT (délégation territoriale et direction de programme) à des fins de suivi.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention. Il figure en annexe 3 de la présente convention.

4.1 Les actions

Les actions du programme Petites villes de demain sont décrites dans des fiches action selon le modèle délivré par l'ANCT ; elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction du programme Petites villes de demain de l'ANCT (cf. article 6.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT.

4.3. Projets en maturation

Des projets, de niveau de maturité différents peuvent être listés en annexe du plan d'action. Les projets feront l'objet d'un travail spécifique de maturation afin d'être proposés au plan d'action, lors du comité de pilotage ultérieur à la signature, en fonction de leur compatibilité avec les objectifs du contrat, de leur faisabilité, de leur valeur d'exemple et de leur dimension collective ou de leur effet d'entraînement.

Article 5 – Secteur d'intervention et dispositifs relatifs à l'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire s'applique au périmètre de la Communauté de Communes du Créonnais. Un secteur d'intervention a été identifié pour la commune de Créon, ville centre du territoire.

Ce secteur englobe le centre ancien composé par la bastide construite au XIVème siècle, les boulevards comprenant une offre commerciale de proximité et les équipements structurants de la commune, le centre commercial limitrophe dont l'offre fonctionne avec celle du centre-ville et plusieurs parcelles à enjeux (parcelles AC156 et AB532). Il figure en annexe 2 de la présente convention.

En complément des politiques en cours, la convention prévoit :

- L'activation automatique du dispositif De Normandie dans l'ancien pour les propriétaires bailleurs dans les limites du territoire communal,
- L'activation du Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) et de la Vente d'Immeuble à Réover (VIR) en particulier pour les parcelles ciblées dans la convention de veille foncière portée par l'EPFNA afin de faciliter les projets de réhabilitation,
- L'activation du droit de préemption urbain renforcé dans le secteur d'intervention prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme,
- La mise en place de permis d'aménager multisites portant sur plusieurs unités foncières non contiguës (permettant d'équilibrer financièrement les opérations),
- La mise en place du permis d'innover relatif à l'article 5 de la loi Elan qui pendant 7 ans à compter du 28/11/2018, permet de déroger aux règles opposables pour la construction (CCH, CU, CE...) et démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par ces règles.
- L'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme,

- L'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale dans le secteur d'intervention incluant le centre-ville pour les locaux commerciaux de moins de 5000m² (2500m² en cas de vente de produits alimentaires).

Par dérogation aux dispositions du chapitre du titre IV du livre Ier du code de commerce, elle prévoit également que dans le secteur d'intervention de Créon :

- Les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée ;
- Sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

Article 6 – Modalités d'accompagnement en ingénierie

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisine et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

Article 7 - Engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

7.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de : disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

7.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, la commune de Créon assume son rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et sa volonté de s'engager résolument dans une

trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

La commune signataire s'engage à désigner dans ses services un chef de projet PVD responsable de l'animation du programme et de son évaluation.

La territoire signataire (commune et Communauté de Communes) s'engage à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'Etat. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Le territoire signataire s'engage à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme, ainsi qu'à son évaluation.

Le territoire signataire s'engage à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont il est maître d'ouvrage.

7.3 L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via le FNADT de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'ANCT peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise comme par exemple la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain, et en particulier du Club ;
- La Caisse des dépôts peut mobiliser la Banque des territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial - conseil et ingénierie, prêts, investissements en fonds propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière

d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et la dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;

- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir : l'Office français pour la biodiversité (OFB), la Banque publique d'investissement (Bpifrance), l'Agence française de développement (AFD), etc.

Les contributions spécifiques des établissements publics et opérateurs sont portées en annexe 3.

7.4. Engagements du Département

Le Département, en qualité de chef de file des politiques de solidarité humaines et territoriales est associé au programme, compte tenu des partenariats en cours, des soutiens en ingénierie et financements en faveur de la revitalisation et du rôle incontournable du Département en matière de délégation des aides à la pierre, ceci dans la limite des enveloppes votées et inscrites.

Le Département s'engage à désigner dans ses services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Le Département en qualité de délégataire de la gestion des aides à la pierre du parc public et du parc privé gère les subventions liées à la construction de l'habitat social, à la réhabilitation de l'habitat privé et à l'accompagnement en ingénierie des programmes animés d'amélioration de l'Habitat. Une partie des aides provient des fonds de l'ANAH et sont gérés par délégation de l'Etat, l'autre relève du budget général du Département.

Pour chaque action identifiée au programme pour laquelle l'accompagnement financier du Département serait sollicité, le demandeur devra déposer un dossier de demande de subvention qui sera instruit sur la base des règlements d'intervention en vigueur et dans la limite des enveloppes votées et inscrites. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente du Département.

7.5. Engagements des autres opérateurs publics

Un ou des opérateurs publics s'engagent à désigner dans leurs services un ou des référent (s) pour participer à la gouvernance du programme ainsi qu'au dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions et projets.

Ce ou ces opérateurs publics s'engagent à soutenir de manière prioritaire les actions et projets du programme, compatibles avec leurs politiques publiques et cadres d'intervention.

7-5-1. Le Pôle Territorial du Cœur de l'Entre-Deux-Mers

Le PETR anime une stratégie de développement du territoire du Cœur Entre deux Mers sur un périmètre composé de 5 communautés de communes : je les citerai (Ambition 2030).

Porteur du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) 2021-2026, du Contrat de développement et de transitions régional 2023-2025 ainsi que de l'approche européenne DLAL (Développement Local mené par les Acteurs Locaux) permettant de mobiliser les fonds FEDER (axe 5) et FEADER (mesure LEADER), le PETR est un opérateur naturel de la démarche Petites Villes de Demain de Créon et du Créonnais qui s'inscrit en cohérence avec le projet de territoire Ambition 2030.

Le PETR s'appuie sur son Espace Info Entreprendre, son Espace Droit des Sols, son Espace Agri'Alim, son Espace Coopérations et financements. Ces services mutualisés à l'échelle du territoire pourront être mobilisés pour la mise en œuvre de la présente convention, identifier les actions inscrites au programme Petite Ville de Demain susceptibles d'être accompagnées techniquement ou susceptibles de bénéficier de financements.

Les actions susceptibles de bénéficier de financements devront faire l'objet d'une sollicitation officielle avec un dépôt de dossier pour chaque opération éligible. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs des partenaires financiers sollicités et des disponibilités financières.

7-5-2. Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (si signataire)

En continuité de la convention signée en 2018 entre la commune et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, l'EPF s'engage à réaliser :

- Des acquisitions foncières,
- Des études de gisements fonciers, des études pré-opérationnelles (études de préfaisabilité),
- Des portages fonciers (travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution, mise en sécurité) via la signature de conventions de portage foncier et des cessions des biens acquis à la collectivité ou à un opérateur suite à une consultation.

Dans le cadre d'une analyse économique des projets, l'EPF s'engage à étudier la possibilité de minorer le coût de revient de l'opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier. Les minorations sont proposées à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF avec un bilan de l'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

7-5-3. Gironde Habitat (si signataire)

Présent sur le territoire communal, Gironde Habitat en tant qu'Office Public de l'Habitat (OPH) départemental de la Gironde s'engage à réaliser :

- Le projet de réhabilitation de six logements et d'une cellule commerciale en centre-ville de la commune, situé à l'angle des rues Baspeyras et Baudric. La commune sera partie prenante dans les décisions d'attribution des logements et la commercialisation de la cellule commerciale.
- La mise en œuvre d'un bail réel solidaire pour les logements situés dans le quartier de Millas Nord afin de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété. Cette mesure permet notamment d'apporter une réponse à la pression foncière et immobilière que subit la commune du fait de sa position géographique.
- Des études de faisabilité dans le cadre de consultation d'opérateurs organisée par la commune ou par l'EPFNA.

7.6. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

Il s'agit de renforcer la cohésion territoriale et l'appartenance nécessaires à la dynamique de transformation du territoire en mobilisant, écoutant, faisant participer les habitants et les acteurs socio-économiques à la décision du cap collectif.

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à

la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, de par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

- ***Implication des associations, acteurs locaux et habitants***

Depuis vingt ans, la vie locale, sociale et culturelle créonnaise est largement portée par le monde associatif. Forte de cette expérience, la commune souhaite pousser plus loin l'implication de la société civile dans la vie locale en créant un conseil citoyen.

Ce conseil, comme l'explique la loi du 21 février 2014 sur la programmation pour la ville et la cohésion urbaine, est composé d'habitants et d'acteurs du quartier (associations, commerçants, professions libérales...) et permet la création et la réalisation de projets ou d'actions pour améliorer la vie du quartier.

Obligatoire dans chaque quartier prioritaire de politique de la ville, la commune de Créon souhaite s'en inspirer afin d'enrichir les projets.

Ces volontés transparaissent dans le cadre de la démarche Petites villes de demain. En effet, une fois les orientations définies et établies, l'implication des associations, acteurs locaux, professionnels, et habitants est intégrée en phase pré-opérationnelle. Cette temporalité permettra aux acteurs d'enrichir les projets dès la définition du besoin jusqu'à la réception et à l'évaluation.

Cette méthodologie est expérimentale pour la commune et bénéficiera d'une analyse après chaque projet pour évaluer les outils employés, l'impact des acteurs dans les projets et dans les services communaux.

La commune a d'ores et déjà adhéré à « Cap Collectif » afin de bénéficier d'une plateforme numérique permettant de réaliser sondages, votes et budgets participatifs en ligne. Cette plateforme est un outil offrant la possibilité de communiquer, interroger et mettre en relation différents acteurs.

Enfin, les outils de communication et d'information sont à déployer pour faire connaître la démarche, les projets communaux et intercommunaux.

- ***Implication des acteurs économiques, commerçants et professionnels du tourisme***

Plusieurs acteurs sont déjà présents sur le territoire pour fédérer et faire dialoguer les entreprises, commerçants et professionnels du tourisme du territoire. La commune s'inscrit dans les instances existantes et propose en complément :

- Des ateliers à destination des acteurs économiques, commerçants et professionnels du tourisme en lien avec le CECM, l'association des commerçants Cœur de Bastide et les acteurs institutionnels afin d'échanger sur des actions de mutualisation (préparation d'évènements, de la saison touristique, adaptation des horaires etc...)
- Des rencontres avec les collectivités et instances porteuses d'aides pour assurer le suivi et l'atterrissage des politiques en faveur du développement économique à toutes les échelles territoriales.

7.8. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre. Elle figure en annexe 4.

Elle est mise à jour au fil de l'eau et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle (consolidation au 31 décembre) est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

Article 8 – Gouvernance du programme Petites villes de demain

Les collectivités porteuses mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'Etat, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

Cette gouvernance est intégrée à la gouvernance mise en place pour le Contrat de relance et de transition écologique.

En adéquation avec la méthodologie indiquée par l'Etat, trois comités ont été identifiés : un **comité de pilotage**, un **comité technique** et un **comité de financeurs**.

Le **comité de pilotage se réunira a minima une fois par an** pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...);
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives (avenant, ...)

Il sera composé des représentants des structures signataires de la convention.

Le **comité des financeurs** se réunira **trois à quatre fois par an** afin de réaliser un tour de table pour les projets de l'année en cours, assurer le suivi des dépôts de demande de subvention et réaliser le bilan des actions réalisées ou engagées. Ces rencontres permettront d'affiner la maquette financière autant que de besoin. Ce comité sera composé par des représentants des partenaires financeurs en fonction des projets identifiés.

Le **comité technique** se réunira **autant que de besoin**, a minima quatre fois par an pour réaliser le suivi des projets et des études programmées dans le contrat. Il préparera également les comités de pilotage. Il sera composé des techniciens des structures partenaires et parties prenantes dans la réalisation des projets.

L'animation de la démarche est assurée par le chef de projet en poste via différents outils (réunions, ateliers, visites de chantier, newsletter...). De plus, le chef de projet :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets ;
- Établit le tableau de suivi de l'exécution ;
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations ;
- Propose les évolutions des fiches orientations ;
- Propose les évolutions et les propositions d'ajouts de fiches actions.

Article 9 - Suivi et évaluation du programme

Un tableau de bord de suivi du programme est établi, régulièrement renseigné, décrivant l'avancement des orientations et actions (taux de réalisation, mobilisation des moyens et financement, indicateurs...). Il est tenu à jour par le chef de projet PVD. Il est examiné par les services de l'Etat et présenté en synthèse au comité de pilotage. D'autres tableaux de bord partagés, complémentaires, peuvent être établis, en fonction des besoins, et mis à disposition auprès de l'ensemble des parties prenantes.

Le dispositif d'évaluation, articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions) avec la définition des indicateurs et la désignation des acteurs en charge de son fonctionnement, fera l'objet de comptes rendus une fois par an devant le comité de pilotage. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD.

Article 10 - Résultats attendus du programme

Les résultats seront suivis et évalués. Le ou les indicateurs à l'aune desquels ces résultats sont évalués seront choisis en cohérence avec l'objectif recherché lors de la mise en œuvre de l'action.

Axe 1 : Améliorer le cadre de vie en répondant aux enjeux de la transition écologique

Indicateur	Référence	Objectif
Réalisation de l'étude pré-opérationnelle mobilités et aménagement urbain	Fiche action 1	Assurer la fluidité de parcours des véhicules Qualifier les espaces publics pour plus de convivialité
Réalisation des travaux projetés et cohérence de l'avancement au regard du calendrier prévisionnel	Fiche action 2,4 ,5, 6, 8, 9	Assurer la fluidité de parcours des véhicules Faciliter le report vers d'autres mobilités
Evaluation des expérimentations dans l'espace public (nombre d'expérimentation, participations des usagers, appropriation)	Fiches actions 3, 7, 8, 10	Qualifier les espaces publics pour plus de convivialité Faciliter le report vers d'autres mobilités
Evaluation des actions de sensibilisation (nombre d'actions, participations des usagers, appropriation)	Fiches actions 7, 8, 10	Faciliter le report vers d'autres mobilités Renforcer la place et le rôle de la nature en ville

Axe 2 : Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie

Indicateur	Référence	Objectifs
Réalisation des études projetées et cohérence du délai d'exécution avec les travaux	Fiche action 14	Consolider l'offre de locaux et d'équipements Intégrer les enjeux de la transition énergétique
Réalisation des travaux projetés et cohérence de l'avancement au regard du calendrier prévisionnel	Fiches actions 10, 11, 15	Consolider l'offre de locaux et d'équipements Intégrer les enjeux de la transition énergétique
Analyse des consommations énergétiques	Fiche action 14	Intégrer les enjeux de la transition énergétique
Evaluation du PEDT précédent et actualisation du PEDT	Fiche action 16	Animer une politique culturelle et jeunesse
Bilan annuel COTEAC	Fiche action 16	Animer une politique culturelle et jeunesse
Formalisation d'un politique culturelle selon les délais projetés	Fiches actions 17, 18	Animer une politique culturelle et jeunesse
Bilan annuel CCAS et CIAS	Fiche action 19	Développer la politique d'action social

Axe 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale

Indicateur	Référence	Objectifs
Nombre de dossiers traités dans le cadre de l'OPAH communautaire	Fiche action 20	Améliorer l'offre de logements sur le territoire communautaire
Nombre de déclarations et autorisations dans le cadre du permis de louer	Fiche action 20	Résorber l'offre locative indigne Affiner la connaissance de l'offre locative
Réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI	Fiche action 22	Statuer sur l'opportunité de renforcer les politiques de l'habitat
Nombre de logements réhabilités dans le secteur ORT (bailleurs, propriétaires privés, opérateurs publics ou privés)	Fiche action 23	Proposer une offre de logements de qualité et diversifier en centre-ville
Nombre de logements sociaux créés / rénovés dans la commune depuis 2021 et par année	Fiche action 23	Conforter l'offre de logements sociaux dans la commune
Nombre et fréquentation des médiations proposées (visites, etc..)	Fiches actions 20, 21, 24, 25, 26, 27	Valoriser le patrimoine bâti et urbain de la commune Faire connaître les dispositifs d'interventions et les soutiens d'ingénierie potentiels

Axe 4 : Consolider les atouts commerciaux et touristiques

Indicateur	Référence	Objectif
Nombre d'animations commerciales réalisées et fréquentations	Fiches actions 28, 29, 31, 32	Développer et renforcer l'attractivité Rassembler et fédérer les acteurs
Nombre de cellules vacantes et de situations en cession/ reprises	Fiches actions 28 et 30	Consolider et adapter l'offre Dynamiser et valoriser le parcours
Nombre et typologies de porteurs contactés	Fiches actions 28, 30, 32	Développer et renforcer l'attractivité Dynamiser et valoriser le parcours
Nombre et fréquentation d'ateliers et de réunions organisées	Fiches actions 29, 33, 34, 35	Rassembler et fédérer les acteurs Consolider et adapter l'offre
Mise en œuvre d'actions de signalétique	Fiche action 34	Dynamiser et valoriser le parcours

Les objectifs détaillés et les indicateurs propres à chaque action sont précisés dans chaque fiche action en annexe 3.

Article 11 – Utilisation des logos

Chacun des signataires de la présente convention autorise les cosignataires à utiliser son nom et son logo afin de mettre en avant les partenariats et à les faire figurer lisiblement sur les supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de la convention.

Pour ce faire, les signataires devront échanger les éléments graphiques sous format vectoriel ou haute définition.

Le droit d'utiliser ces éléments est accordé pour la durée de la convention et prendra automatiquement fin sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire à son terme.

Les maîtres d'ouvrage des actions de la présente convention s'engagent à faire apparaître dans leurs communications (panneaux de chantier, valorisation de l'action dans le cadre d'un référencement...) :

- le lien avec le programme Petites villes de demain logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires » (modèle disponible en ligne);
- ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres.

Article 12 – Entrée en vigueur, durée de la convention et publicité

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat jusqu'au 22 novembre 2032 (en cohérence avec la projection pluriannuelle budgétaire). En plus des bilans annuels, un bilan sera réalisé en 2026 (fin de mandat municipal) pour évaluer les impacts de la présente convention.

Elle est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle fera l'objet d'une mise en ligne conformément à la réglementation en vigueur, au niveau local (site de la CdC du Créonnais et des Communes) et par l'ANCT.

Article 13 – Evolution et mise à jour du programme

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de pilotage. C'est notamment le cas lors d'une évolution de son périmètre ou de l'intitulé des orientations, de leurs objectifs et indicateurs.

Article 14 - Résiliation du programme

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de pilotage, il peut être mis fin à la présente convention.

Article 15 – Traitement des litiges

La présente convention est régie par le droit français. En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles. A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Bordeaux à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Bordeaux.

Signé à Créon le 22 novembre 2022

La commune de Créon	La Communauté de Communes du Créonnais	L'Etat
Le Conseil Départemental de la Gironde, délégataire des aides à la Pierre	Le Pôle d'Equilibre Territorial du Cœur de l'Entre-Deux-Mers	L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
Gironde Habitat		

Sommaire des annexes

Annexe 1 – Livrables de la démarche Petites ville de demain pour la commune de Créon

- 1-1 Présentation COPIL de lancement 15 octobre 2021
- 1-2 Diagnostic et enjeux du territoire – janvier 2022
- 1-3 Présentation COPIL de diagnostic – 3 mars 2022
- 1-4 Synthèse des ateliers avec les partenaires et les acteurs du territoire – mai 2022
- 1-5 Plan guide stratégique – septembre 2022

Annexe 2 –Secteur d’intervention ORT

Annexe 3 – Fiches actions

- 3-1 Améliorer le cadre de vie en répondant aux enjeux de la transition écologique
- 3-2 Conforter l’offre de services et d’équipements pour le bassin de vie
- 3-3 Renforcer l’attractivité résidentielle et patrimoniale
- 3-4 Consolider les atouts commerciaux et touristiques

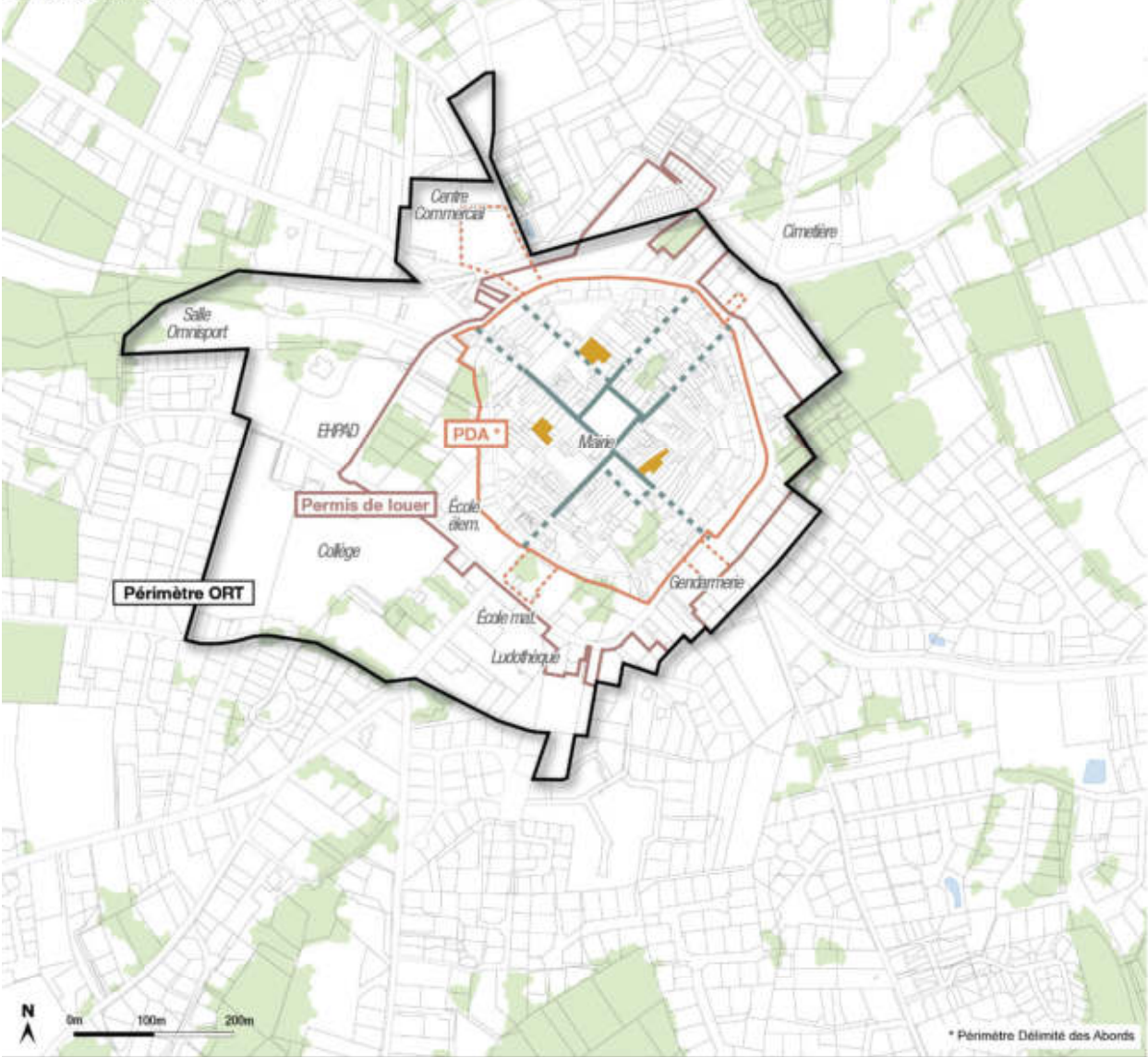
Annexe 4 – Maquette financière et calendrier Petites villes de demain pour Créon

- Calendrier et maquette financière
- Mobiliser et renforcer les effectifs communaux

Annexe 5 – Conventions alimentant le projet de territoire

- 5-1 Convention d’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat du Créonnais
- 5-2 Convention entre la commune de Créon et l’EPFNA

Secteur d'intervention ORT
et les secteurs complémentaires



Légende

- Secteur d'intervention de l'Opération de Revitalisation du Territoire
Correspond également au secteur d'investigation pour l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI
- Périmètre Délimité des Abords
- Parcelles à enjeux patrimoniaux et fonciers
- Périmètre d'autorisation préalable à la mise en location (permis de louer)
- Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
Correspond également au linéaire pour la mise en œuvre de la taxation des friches commerciales
- Extension prévue du secteur de diversité commerciale à protéger
- Ilots identifiés pour bénéficier du dispositif Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) et la Vente d'Immeuble   Rénover (VIR)

PROGRAMME D' ACTIONS

de la démarche Petites Villes de Demain

OCTOBRE 2022



Table des matières

Axe 1 : Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique 4

Fiche action n° 1 : Réaliser une étude pré-opérationnelle mobilités, aménagement urbain et commerces ...	6
Fiche action n° 2 : Traiter les points noirs en matière de circulation.....	8
Fiche action n°3 : Expérimenter des usages temporaires dans les espaces publics dans une logique d'optimisation du stationnement.....	10
Fiche action n°4 : Rénover les espaces publics en renforçant la place de la nature en ville et en intégrant les usages.....	12
Fiche action n°5 : Sécuriser les cheminements piétons et cyclables	15
Fiche action n° 6 : Optimiser le stationnement des véhicules et développer l'intermodalité.....	18
Fiche action n° 7 : Sensibiliser à l'utilisation d'autres mobilités	21
Fiche action n° 8 : Consolider la trame verte à travers les espaces publics jusqu'au centre-ville	23
Fiche action n° 9 : Créer des espaces de nature en ville	25
Fiche action n° 10 : Inciter les acteurs locaux et les propriétaires privés à intégrer la démarche.....	28

Axe 2 : Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie 30

Fiche action n° 11 : Entretien et reloger les équipements communautaires	32
Fiche action n° 12 : Cibler et acquérir des parcelles à enjeux pour le développement de projets d'équipements et locaux associatifs.....	36
Fiche action n° 13 : Développer l'offre d'équipements communaux.....	38
13a. Construire une cuisine centrale.....	38
13b. Réhabiliter un bâtiment XIXème et créer une extension pour l'installation d'une médiathèque.....	41
13c. Acheter un projecteur numérique (cinéma).....	44
13d. Consolider les locaux communaux pour accueillir les services	45
13e. Conforter l'offre de locaux associatifs pour répondre à la demande	47
Fiche action n° 14 : Affiner la connaissance du parc communal et dimensionner les actions à mener	50
Fiche action n° 15 : Améliorer le confort thermique des bâtiments communaux.....	53
Fiche action n° 16 : Mettre à jour la politique petite enfance, enfance et jeunesse	55
Fiche action n° 17 : Formaliser et animer une politique culturelle communale	58
Fiche action n° 18 : Valoriser les fonds communaux.....	60
Fiche action n° 19 : Actualiser et animer les politiques d'action sociale	62

Axe 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville 64

Fiche action n° 20 : Poursuivre les politiques de l'habitat en cours.....	66
Fiche action n° 21 : Activer et faire connaître les dispositifs ORT	68
Fiche action n°22 : Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI	70
Fiche action n°23 : Faire engager des opérations de réhabilitation en centre-ville	72

Fiche action n° 24 : Développer une campagne de communication pour inciter aux bonnes pratiques	75
Fiche action n° 25 : Initier des actions incitatives « flash »	77
Fiche action n° 26 : Sensibiliser au patrimoine bâti et urbain.....	79
Fiche action n° 27 : Inciter à la sauvegarde et à l’entretien du patrimoine bâti.....	81
Axe 4 : Consolider les atouts commerciaux et touristiques	82
Fiche action n° 28 : Communiquer sur l’offre	84
Fiche action n° 29 : Encourager l’achat local.....	86
Fiche action n° 30 : Préserver l’existant	89
Fiche action n° 31 : Intégrer et cibler les besoins.....	91
Fiche action n° 32 : Etoffer et différencier l’offre.....	93
Fiche action n° 33 : Favoriser les cheminements	96
Fiche Action n° 34 : Harmoniser les pratiques et valoriser l’espace public.....	99
Fiche action n° 35 : Faciliter et coordonner les initiatives	101

Axe 1 : Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique

OBJECTIF : Assurer la fluidité des parcours des véhicules

Fiche action n°1 : Réaliser une étude pré-opérationnelle mobilités, aménagement urbain et commerces

Fiche action n°2 : Traiter les points noirs en matière de circulation

- 2a. Créer un carrefour giratoire pour desservir le lycée,
- 2b. Sécuriser le boulevard Victor Hugo et son croisement avec l'avenue de la Croix Blanche

OBJECTIF : Qualifier les espaces publics pour plus de convivialité

Fiche action n°3 : Expérimenter des usages temporaires dans les espaces publics

Fiche action n°4 : Rénover les espaces publics en renforçant la place de la nature en ville et en intégrant les usages

- 4a. Aménager le parvis et le carrefour de l'école maternelle
- 4b. Aménager la rue Jean Baspeyras (1^{er} tiers)
- 4c. Aménager la place de la Prévôté
- 4d. Aménager les alentours de la place Bertal

OBJECTIF : Faciliter le report vers d'autres mobilités

Fiche action n°5 : Sécuriser les cheminements piétons et cyclables

- 5a. Créer un aménagement cyclable dans la rue de Régano,
- 5b. Sécuriser les carrefours autour de la bastide pour les vélos,
- 5c. Créer des liaisons cyclables et piétonnes en fonction de l'espace et du foncier disponible
- 5d. Réaménager la zone de rencontre

Fiche action n°6 : Optimiser le stationnement des véhicules et développer l'intermodalité

- 6a. Créer un garage à vélo à l'arrêt de car Gendarmerie
- 6b. Développer l'offre de stationnement pour les vélos
- 6c. Optimiser et réguler le stationnement des véhicules dans le secteur ORT
- 6d. Créer un stationnement de report dans la zone des équipements
- 6e. Renforcer le stationnement multimodal (covoiturage, car, voiture)

Fiche action n°7 : Sensibiliser à l'utilisation d'autres mobilités

- 7a. Poursuivre et étendre les démarches de sensibilisation de desserte scolaire (MOBY, Plan Vélo)
- 7b. Renforcer la communication dans la zone de rencontre
- 7c. Favoriser le partage équitable de la voirie par le design actif
- 7d. Mener des actions événementielles de sensibilisation

OBJECTIF : Renforcer la place et le rôle de la nature en ville

Fiche action n°8 : Consolider la trame verte à travers les espaces publics jusqu'au centre-ville

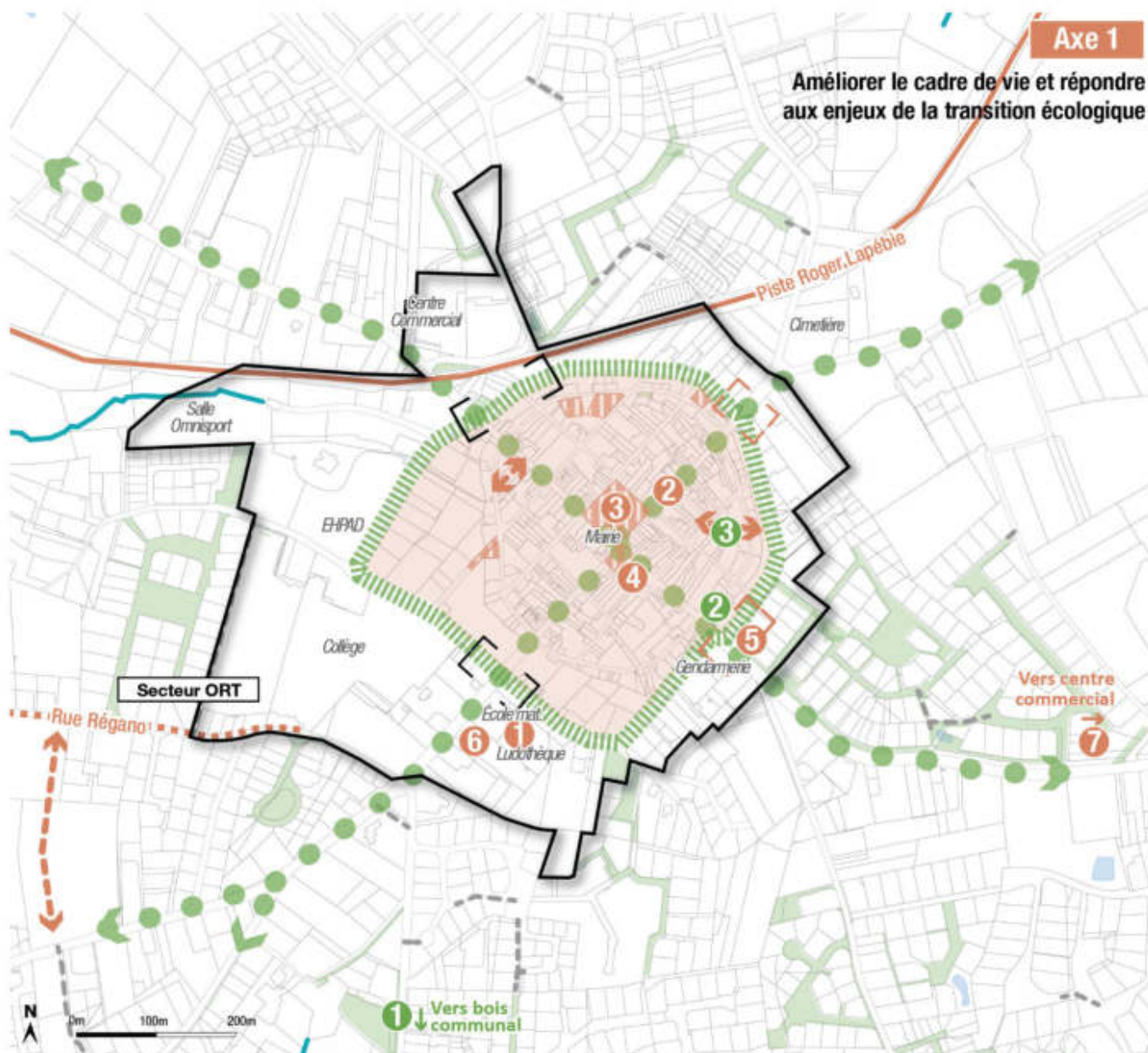
- 8a. Poursuivre et renforcer la démarche participative de végétalisation des pieds d'immeubles
- 8b. Poursuivre la sauvegarde, le renouvellement ou la création de plantations lors de l'aménagement des voiries
- 8c. Créer un « ruban vert » autour de la bastide

Fiche action n°9 : Créer des espaces de nature en ville

- 9a. Réaliser un schéma des plantations et aménagements
- 9b. Entretien et rendre accessible les boisements communaux
- 9c. Valoriser le jardin face à la Banque Populaire (parcelle AB358)
- 9d. Aménager le stationnement Margeon-Epernon
- 9e. Valoriser le foncier communal dans les lotissements

Fiche action n°10 : Inciter les acteurs locaux et les propriétaires privés à intégrer la démarche

- 10a. Sensibiliser et inciter les grandes structures du territoire à désimpermeabiliser et ombrer leurs stationnements
- 10b. Sensibiliser les particuliers à la préservation des jardins et des cœurs d'îlots
- 10c. Mettre à jour le PLUi en cohérence avec la démarche de renforcement de la nature en ville



Assurer la fluidité des parcours des véhicules

1. Réaliser une étude pré-opérationnelle mobilités, aménagement urbain et commerces

2. Traiter les points noirs en matière de circulation

- 2a. Créer un carrefour giratoire pour desservir le lycée,
2b. Sécuriser le boulevard Victor Hugo et son croisement avec l'avenue de la Croix Blanche

Qualifier les espaces publics pour plus de convivialité

3. Expérimenter des usages temporaires dans les espaces publics

4. Rénover les espaces publics en renforçant la place de la nature en ville et en intégrant les usages

- 3a. Aménager le parvis et le carrefour de l'école maternelle
3b. Aménager la rue Jean Baspeyras
3c. Aménager la place de la Prévôté
3d. Aménager les alentours de la place Bertal

Faciliter le report vers d'autres mobilités

5. Sécuriser les cheminements piétons et cyclables

- 5a. Créer un aménagement cyclable dans la rue de Régano
5b. Sécuriser les carrefours autour de la bastide pour les vélos
5c. Créer des liaisons cyclables et piétonnes en fonction de l'espace et du foncier disponible (en attente plan de déplacement fiche action 1)
5d. Liaisons piétonnes à l'étude
5e. Liaisons piétonnes existantes à valoriser
5d. Réaménager la zone de rencontre

6. Optimiser le stationnement des véhicules et développer l'intermodalité

- 6a. Créer un garage à vélo à l'arrêt de car Gendarmerie
6b. Développer l'offre de stationnement pour les vélos
6c. Optimiser et réguler le stationnement des véhicules dans le secteur ORT

6d. Créer un stationnement de report dans la zone des équipements

6e. Renforcer le stationnement multimodal (covoiturage, car, voiture)

7. Sensibiliser à l'utilisation d'autres mobilités

- 7a. Poursuivre et étendre les démarches de sensibilisation de desserte scolaire (MOBY, Plan Vélo)
7b. Renforcer la communication dans la zone de rencontre
7c. Favoriser le partage équitable de la voirie par le design actif
7d. Mener des actions événementielles de sensibilisation

Renforcer la place et le rôle de la nature en ville

8. Consolider la trame verte à travers les espaces publics jusqu'au centre-ville

- 8a. Poursuivre et renforcer la démarche participative de végétalisation des pieds d'immeubles
8b. Poursuivre la sauvegarde, le renouvellement ou la création de plantations lors de l'aménagement des voiries
8c. Créer un « ruban vert » autour de la bastide

9. Créer des espaces de nature en ville

- 9a. Réaliser un schéma des plantations et aménagements
9b. Entretien et rendre accessible les boisements communaux
9c. Valoriser le jardin face à la Banque Populaire (parcelle AB358)
9d. Aménager le stationnement Margeon-Epernon
9e. Valoriser le foncier communal dans les lotissements

10. Inciter les acteurs locaux et les propriétaires privés à intégrer la démarche

- 10a. Sensibiliser et inciter les grandes structures du territoire à désimperméabiliser et ombrer leurs stationnements
10b. Sensibiliser les particuliers à la préservation des jardins et des coeurs d'îlots
10c. Mettre à jour le PLUi en cohérence avec la démarche de renforcement de la nature en ville

Fiche action n° 1 : Réaliser une étude pré-opérationnelle mobilités, aménagement urbain et commerces

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique	
Objectif	Assurer la fluidité des parcours des véhicules	
Statut	Engagé	
Priorité	Fort	
Maître d'ouvrage	Commune de Créon	
Description de l'action	<p>Le fonctionnement urbain de Créon est structuré par des axes routiers départementaux qui supportent un important trafic routier. L'ouverture du lycée de Créon pour la rentrée 2023 réinterroge fortement les infrastructures viaires déjà saturées aux heures de pointes.</p> <p>Par ailleurs, l'aménagement urbain prend en compte les vélos et piétons mais certains dispositifs (voies vertes, zone de rencontre) sont vétustes et les aménagements sont discontinus notamment au niveau des carrefours.</p> <p>C'est pourquoi la commune a sollicité un appui de la part du CEREMA dans le cadre d'une prestation gratuite du programme « Petites Villes de Demain » pour définir un cahier des charges pour cette étude qui aura plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser des comptages routiers, relevés de vitesse et enquête au stationnement pour quantifier les flux et qualifier les pratiques, - Affiner le schéma des mobilités des Hauts de Garonne en définissant un schéma de mobilités pour le Créonnais, - Définir un plan de déplacements et de stationnement à l'échelle communale, - Définir un plan des aménagements de voiries à réaliser. <p>L'espace public étant une thématique transverse à tous les axes stratégiques, il est demandé au prestataire retenu de prendre en compte les travaux en cours dans le domaine de l'habitat (secteur OPAH-RU éventuel) ainsi que l'implantation des commerces et la modification des flux engendrés. Les profils de voirie recommandés devront prendre en compte la démarche de végétalisation de la commune. Cette étude alimentera les fiches actions suivantes.</p>	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, SYSDAU, PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers, CAUE</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Banque des territoires, Département de la Gironde</p> <p>La prochaine étape est le recrutement du prestataire.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	Réalisation d'une étude pré-opérationnelle	50 000€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	Banque des territoires	21 000€
	Département de la Gironde	5 000€
	Fonds de concours communautaire	10 000€
	Autofinancement	14 000€
	Coût projet HT	50 000€

Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement du prestataire : 2nd semestre 2022 • Remise de l'étude : fin du 1^{er} semestre 2023
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Schéma des mobilités de Hauts de Garonne • Contrat de mobilité régional
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement du prestataire, • Réalisation de l'étude, • Définition d'un plan de déplacements.
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action va permettre de quantifier et de qualifier les flux dans la commune et en centre-ville et de dimensionner l'action publique en matière de réfection des voiries pour intégrer tous les modes de mobilités.
Annexes	<p>Cette étude pourra également nourrir la réflexion sur les mobilités dans le cadre de la révision du PLUi, du contrat de mobilités ainsi que dans la refonte du Plan d'Accessibilité des Voiries et Espaces Publics.</p> <p>La définition du besoin a été relue par les services étatiques et départementaux.</p> <p>Cette fiche action est liée aux fiches actions 2,3, 4,5, 6 et 7.</p>

Fiche action n° 2 : Traiter les points noirs en matière de circulation

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Assurer la fluidité des parcours des véhicules		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	2a. Créer un carrefour giratoire pour desservir le lycée	Engagé	Fort
	2b. Sécuriser le boulevard Victor Hugo et son croisement avec l'avenue de la Croix Blanche	Validé	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Plusieurs endroits stratégiques nécessitent un aménagement particulier pour assurer la fluidité du parcours des véhicules et la sécurité des piétons et cyclistes :</p> <p>Le croisement du boulevard de Verdun et de l'avenue Suzanne Salvet dit « carrefour de la maternelle » constitue un vrai point noir : l'angle de giration n'est pas suffisant pour permettre aux poids lourds et cars scolaires de ne pas déborder sur la voie. De fait, la commune a prévu une refonte de ce carrefour avec une modification de l'angle de giration pour permettre aux véhicules de passer. Cette requalification est traitée dans la fiche action 4a.</p> <p>La <u>création d'un rond-point sur la route départementale 14</u> permettra de desservir le lycée en toute sécurité tout en assurant la plus grande fluidité de passage possible pour tous les véhicules. Cette route est l'une des plus empruntée de la commune notamment aux heures de pointe, il est donc essentiel que cet aménagement puisse assurer la sécurité de tous les usagers.</p> <p>Le <u>boulevard Victor Hugo</u> est la seule portion des boulevards à 50km/h. L'emprise foncière de la voirie est réduite ainsi que les trottoirs, ce qui cause des conflits d'usage : difficultés pour les poids-lourds de se croiser, manque de sécurité de certains cheminement piétons. La configuration du croisement de l'avenue de la Croix Blanche et du boulevard Victor Hugo ne permet pas aux poids-lourds et cars de se croiser et pose des difficultés de sécurité pour les piétons et les cyclistes. Ce carrefour et cette portion de voirie sont particulièrement sensibles puisqu'ils relient la piste Lapébie au centre-ville.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, CAUE</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde</p> <p>La prochaine étape consiste au suivi du chantier du carrefour de la maternelle et des études de maîtrise d'œuvre pour le giratoire du lycée.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	2a. Créer un carrefour giratoire pour desservir le lycée (Estimatif APD)	Honoraires MOE et frais MOA	20 230€
		Travaux	294 519€
		Equipements / Matériel	14 550€
		Sous-total	329 299€
	2c. Sécuriser le croisement de l'avenue de la Croix Blanche et du boulevard de Verdun	Equipements de sécurité et peintures au sol	30 000€
Sous-total		30 000€	

	Coût tous projets HT		359 299€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	2a. Créer un carrefour giratoire pour desservir le lycée	Département de la Gironde 40 % d'aide avec un plafond de 22 500€ * CDS (1,2)	10 800€
		Offre de concours de la Communauté de Communes du Créonnais	318 499€
		Coût projet HT	329 299€
	2b. Sécuriser le boulevard Victor Hugo et son croisement avec l'avenue de la Croix Blanche	Département de la Gironde 40 % d'aide avec un plafond de 22 500€ * CDS (1,2)	10 800€
		Autofinancement	19 200€
Coût projet HT		30 000€	
Calendriers prévisionnels	<p>2a. Créer un carrefour giratoire pour desservir le lycée</p> <ul style="list-style-type: none"> • Début des travaux : 1^{er} semestre 2023 • Livraison : 1^{er} semestre 2023 <p>2b. Sécuriser le boulevard Victor Hugo et son croisement avec l'avenue de la Croix Blanche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de la réflexion et installation des équipements : 2027 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement de la maîtrise d'œuvre, • Réalisation des projets, • Appropriation des usagers. 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action va permettre de fluidifier le parcours de véhicules et de sécuriser les cheminements piétons et vélos dans et à proximité du centre-ville.		
Annexes	Cette fiche action est liée à la déclinaison 4a.		

Fiche action n°3 : Expérimenter des usages temporaires dans les espaces publics dans une logique d'optimisation du stationnement

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique	
Objectif	Qualifier les espaces publics pour plus de convivialité	
Statut	Validé	
Priorité	Fort	
Maître d'ouvrage	Commune de Créon	
Description de l'action	<p>La commune de Créon est construite autour d'une bastide du XIVème siècle. Cette organisation urbaine singulière implique un tissu urbain dense et resserré marqué par la place centrale et émaillé de quelques placettes. La majorité de ces espaces publics présentent un aménagement monofonctionnel dédié au stationnement des voitures.</p> <p>L'objectif de cette fiche action est de redonner une fonction de sociabilité (espace public et commerces) tout en garantissant le fonctionnement urbain, notamment en matière de cohabitation des différents modes de déplacement.</p> <p>La philosophie d'intervention est celle de l'expérimentation : il s'agira de tester des usages à court et moyen terme, de sorte à opérer des choix stratégiques pour reconfigurer les espaces publics dans une logique d'optimisation du stationnement et de propositions d'usages complémentaires.</p> <p>Plusieurs pistes peuvent être envisagées : Réinvestir la place de la Prévôté avec un ombrage et des aménagements mobiles, Tester un ralentissement des flux automobiles par des aménagements ponctuels, Remobiliser quelques places de stationnement pour proposer des aménagements ludiques ou paysagers éphémères</p> <p>Différents espaces publics sont actuellement ciblés : place de la Prévôté (espace public central et stratégique) place Bertal (en communication avec la place centrale et accueillant église et commerces), place de la Liberté (en limite de la bastide, actuellement occupée par du stationnement) rue de la Gare (incluse dans la réflexion d'un parcours balisé entre centre-ville et bureau d'informations touristique) rue Baspeyras (dont la réfection est prévue en 2027). Ces expérimentations permettront d'orienter l'aménagement des espaces publics à moyen terme.</p>	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat (UDAP), CAUE, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, association des commerçants Cœur de Bastide, école d'architecture</p> <p>La prochaine étape consiste à la définition d'un périmètre d'expérimentation suite à l'étude mobilités (fiche action 1) et au recrutement d'un collectif.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	Animation par un collectif et acquisition de matériel	40 000€
	Coût projet HT	40 000€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement	Montant estimé
	Autofinancement	40 000€
	Coût projet HT	40 000€

Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Livraison études mobilités : 2nd semestre 2023 • Recrutement d'un collectif : 1^{er} semestre 2024 • Validation d'un projet d'expérimentation sur 3 ans : 1^{er} semestre 2024 • Premières constructions : 2nd semestre 2024 • Evènement d'activation : 2nd semestre 2024 • Evaluation et appropriation : 1^{er} semestre 2025 • Seconde édition : 2025 • Troisième édition : 2026 • Programmation des espaces publics : 2026
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement d'un collectif • Réalisation des aménagements • Evaluation et actualisation des aménagements ou du périmètre d'expérimentation • Appropriation des usagers
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permet de proposer un aménagement différent et peu coûteux en lieu et place du stationnement actuellement expérimenté. A terme, cette action permettra de repenser les espaces publics de la bastide.
Annexes	<p>Dans le domaine des autorisations de travaux, des aménagements temporaires ont une durée de vie de moins de 3 mois et sont réversibles : tout aménagement destiné à rester en place plus de 3 mois et/ou qui serait irréversible nécessite une demande d'autorisation de travaux.</p> <p>Le Kiosque, Bordeaux, budget : environ 30 000€ TTC https://bruitdufrigo.com/projets/fiche/le-kiosque/</p> <p>Monumentales, Collectif ETC http://www.collectifetc.com/realisation/les-monumentales-place-du-pantheon/</p>

Fiche action n°4 : Rénover les espaces publics en renforçant la place de la nature en ville et en intégrant les usages

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Qualifier les espaces publics pour plus de convivialité		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	4a. Aménager le parvis et le carrefour de l'école maternelle	Engagé	Fort
	4b. Aménager la rue Jean Baspeyras (1 ^{er} tiers)	Validé	Médian
	4c. Aménager la place de la Prévôté	En projet	Médian
	4d. Aménager les alentours de la place Bertal	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>La question de la végétalisation et de l'aménagement des espaces publics est étudiée depuis 2018 au sein de la commune. En effet, Créon est construite autour d'une bastide du XIV^{ème} siècle maillée par plusieurs espaces publics dont la commune souhaite tirer le meilleur parti afin de valoriser le patrimoine bâti, de sécuriser les modes actifs et faciliter l'accès aux commerces et services pour conforter la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le projet de végétalisation a d'ailleurs été retenu dans le cadre du Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) et inscrit dans la convention « Petites Villes de Demain » signée en avril 2021. Il est l'occasion de repenser les espaces publics en renforçant la place de la nature en ville et en intégrant les usages observés.</p> <p>Plusieurs projets ont d'ores et déjà été engagés en cohérence avec les objectifs cités ci-dessus :</p> <p><u>Le réaménagement du parvis de l'école maternelle</u> est l'occasion de repenser l'accès aux équipements que sont l'école maternelle et la ludothèque, l'espace d'attente des parents, le stationnement ainsi que les abords immédiats et le carrefour du boulevard de Verdun et de l'avenue Suzanne Salvet en intégrant des aménagements paysagers. En effet, ce carrefour constitue un vrai point noir : l'angle de giration n'est pas suffisant pour permettre aux poids lourds et cars scolaires de ne pas déborder sur la voie. De fait, la commune a prévu une refonte de ce carrefour avec une modification de l'angle de giration pour permettre aux véhicules de passer.</p> <p><u>L'aménagement du premier tiers de la rue Baspeyras</u> est programmé en cohérence avec le projet porté par Gironde Habitat de réhabilitation d'un îlot dégradé comprenant un rez-de-chaussée commercial et 6 logements HLM donnant sur la place centrale de la bastide. Le projet de la rue Baspeyras correspond au premier pas vers une homogénéisation et une réfection des espaces publics de la commune.</p> <p><u>La place de la Prévôté est la place emblématique</u>, historique et centrale de la bastide. Elle regroupe nombre de commerces et de services, bordée par une série d'arcades. Actuellement partagée entre les voiries, le stationnement et le parvis de la mairie, son aménagement est majoritairement minéral et monofonctionnel.</p> <p><u>La place Bertal</u> est le second espace public d'importance de la bastide. Accolée à la place de la Prévôté, elle forme le parvis de l'église Notre Dame de Créon. Cet espace est bordé de commerces, notamment par le Café de la Paix. Il pourrait être intéressant de le repenser en fonction des enjeux climatiques mais aussi des besoins des cellules commerciales.</p>		

	<p>A l'issue de la phase d'expérimentation prévue dans la fiche action n°3, un aménagement durable pourrait être envisagé pour les deux places comprenant toutes les contraintes que subissent les espaces. Un premier travail avait été effectué en 2018 qui a permis de maquetter budgétairement le coût des projets.</p> <p>Cette fiche pourra être amendée d'autres espaces publics en fonction de l'avancement des projets d'habitat, d'équipements et de commerces.</p>			
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : ALEC, Département de la Gironde, CAUE, ADEME <u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Union Européenne via appels à projets régionaux (FEDER Axe 2.4 pris en compte des îlots de chaleur), Département de la Gironde, ADEME, Banque des territoires</p> <p>La prochaine étape consiste à la présentation de l'étude du CAUE pour la désimperméabilisation de la cour de l'école élémentaire.</p>			
Dépenses prévisionnelles (en attente des études pour améliorer le confort thermique du parc communal)	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé	
	4a. Réaménager le parvis de l'école maternelle (Estimatif APD)	Honoraires MOE et frais divers	26 963€	
		Travaux et aménagement paysager	291 225€	
		Sous-total	318 188€	
	4b. Aménager la rue Jean Baspeyras (Estimatif APD pour 1 ^{er} tiers de la rue)	Honoraires MOE et frais divers	14 400€	
		Travaux et aménagement paysager	101 200€	
		Sous-total	115 600€	
	4c. Aménager la place de la Prévôté (Estimatif pour 3000m ² prix août 2022)	Honoraires MOE	100 000€	
		Travaux	1 066 667€	
		Sous-total	1 166 667€	
4d. Aménager les alentours de la place Bertal (Estimatif pour 2210m ² prix août 2022)	Honoraires MOE	16 650€		
	Travaux	185 000€		
	Sous-total	201 650€		
Coût tous projets HT			1 802 105€	
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé	
	4a. Réaménager le parvis de l'école maternelle	Etat – DSIL (arrêté obtenu en 2022)	100 000€	
		Autofinancement	218 188€	
		Coût projet HT	318 188€	
	4b. Aménager la rue Jean Baspeyras	Etat (DSIL, DETR)	28 900€	
		Autofinancement	86 700€	
		Coût total du projet	115 600€	
	4c. Aménager la place de la Prévôté	Etat (DSIL, DETR)	250 000€	
		Agence de l'eau Adour-Garonne*	250 000€	
		UE via appels à projet régionaux	250 000€	
		Autofinancement	641 667€	
	Coût total du projet			1 166 667€
	4d. Aménager les alentours de la place Bertal	Etat (DSIL, DETR)	75 000€	
		Agence de l'eau Adour-Garonne*	25 000€	
		Autofinancement	151 238€	
		Coût total du projet	201 650€	
* : Subvention au titre de l'objectif « Favoriser la renaturation en ville pour mieux gérer les eaux pluviales et s'adapter au changement climatique »				

Calendriers prévisionnels	<p>4a. Réaménager le parvis de l'école maternelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chantier en cours • Livraison : 2nd semestre 2022 <p>4b. Aménager la rue Jean Baspeyras</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement des travaux : 1^{er} semestre 2027 • Fin des travaux : 2nd semestre 2027 <p>4c. Aménager la place de la Prévôté</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recrutement MOE : 1^{er} semestre 2029 • Lancement étude : 2nd semestre 2029 • Lancement 1^{er} tranche : 2nd semestre 2030 • Fin des travaux : 1^{er} semestre 2031 <p>4d. Aménager les alentours de la Place Bertal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recrutement MOE : 1^{er} semestre 2027 • Lancement étude : 1^{er} semestre 2027 • Lancement travaux : 2nd semestre 2027 • Fin des travaux : 2nd semestre 2027
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des besoins • Réalisation des travaux • Appropriation des aménagements
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action conforte l'attractivité du centre-ville et de la commune en améliorant le cadre de vie, en facilitant l'accès aux équipements et services et en proposant des usages conviviaux.
Annexes	<p>Cette action est liée à la fiche action 3. Par ailleurs l'aménagement de la rue Baspeyras est liée à la déclinaison 23a et l'aménagement de la place Bertal la déclinaison 23b (réhabilitation de bâti ancien avec cellule commerciale en RDC).</p> <p>Des études ont déjà été réalisées pour l'aménagement des places dans la bastide. Elles peuvent être réinvesties (plan, esquisse).</p>

Fiche action n°5 : Sécuriser les cheminements piétons et cyclables

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Faciliter le report vers d'autres mobilités		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	5a. Créer un aménagement cyclable dans la rue de Régano	Engagé	Fort
	5b. Sécuriser les carrefours autour de la bastide pour les vélos	Engagé	Fort
	5c. Créer des liaisons cyclables et piétonnes en fonction de l'espace et du foncier disponible	En projet	Médian
	5d. Réaménager la zone de rencontre	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Au Baromètre des Villes Cyclables, Créon a obtenu une note favorable en 2021 avec des progrès réalisés depuis deux ans en matière d'implication de la commune, de confort pour les cyclistes et de service de stationnement. Cependant, 45 répondants ont permis d'identifier sur carte les besoins d'amélioration (sécurisation, ajout de stationnement).</p> <p>Par ailleurs, le diagnostic de la démarche et les visites de la commune avec le CEREMA ont permis de mettre en évidence certains manques dans la sécurisation des cheminements piétons et cyclables (zone de rencontre, franchissement du boulevard, liaison sécurisée jusqu'aux équipements). C'est pourquoi la commune a envisagé plusieurs projets :</p> <p>La <u>création d'un aménagement cyclable dans la rue de Régano</u> permettra aux lycéens de rallier le centre-ville en passant par l'Institut de Rééducation et le collège sans emprunter la RD14 qui subit un transit important. Le projet intègre le parcours « Bastides et Abbayes » du Plan Départemental des itinéraires de promenades et de randonnée (PDIPR) qui permet de relier la piste cyclable Lapébie à la bastide de Créon en passant par la rue de Régano, créant une nouvelle boucle et inciter les cyclistes et randonneurs à découvrir la bastide. Par ailleurs, ce projet est inscrit dans le schéma des mobilités des Hauts de Garonne et dans le plan d'actions pour la mobilité du Créonnais porté par le SCoT de l'agglomération bordelaise.</p> <p><u>Plusieurs carrefours</u> ont été identifiés comme difficiles à emprunter. Ils représentent des discontinuités entre les aménagements existants notamment : le giratoire de la Gendarmerie, le giratoire de la Villa Napoléon et le carrefour de l'avenue de la Croix Blanche et du boulevard de Verdun.</p> <p><u>Les aménagements cyclables</u> permettent de rejoindre les équipements et centres-commerciaux depuis le centre-ville placé en zone de rencontre. Cependant, des discontinuités existent entre ces aménagements. Par ailleurs, la commune envisage de créer plusieurs chemins piétons dans la bastide et de sécuriser les parcours menant aux équipements et points d'intérêt. L'étude pré-opérationnelle permettra de se positionner sur les aménagements possibles en fonction des contraintes d'usage, réglementaires et du foncier disponible.</p> <p><u>La bastide est incluse dans une zone de rencontre depuis 2011</u>. Cependant, le diagnostic a permis de mettre en avant l'aménagement aujourd'hui daté qui identifie clairement une largeur roulable pour les véhicules. Une réfection de la voirie est à prévoir incluant le projet de végétalisation de la commune, la gestion des réseaux et des ordures ménagères pour sécuriser vélos et piétons.</p>		

Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, Agence de l'eau, SIAEPA, GRDF, ENEDIS, Orange, Station vélo de Créon/Association TANDE2M</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Union Européenne via appels à projets régionaux (FEDER Axe 2.4 pris en compte des îlots de chaleur), Union Européenne sous réserve d'appel à projet du PETR (FEDER Axe 5 / Fiche 1.3 / actions 5a-5c) Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Agence de l'eau</p> <p>La prochaine étape consiste à la réalisation de l'aménagement de la rue de Régano et à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle (fiche action 1) pour identifier les parcours et les aménagements à réaliser.</p>			
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé	
	5a. Créer un aménagement cyclable dans la rue de Régano (Estimatif APD)	Levé topographique	5000€	
		Honoraires MOE	37 400€	
		Travaux	416 735€	
		Signalisation	29 000€	
		Aménagements paysagers	31 000€	
		Sous-total	519 135€	
	5b. Sécuriser les carrefours autour de la bastide pour les vélos (Estimatif août 2022)	Travaux	80 000€	
		Sous-total	80 000€	
	5c. Créer des liaisons cyclables et piétonnes en fonction de l'espace et du foncier disponible	Budget prévisionnel de 60 000€/an pendant 5 ans	60 000€/an	
		Sous-total	250 000€	
	5d. Réaménager la zone de rencontre (Estimatif août 2022)	Honoraires MOE	120 000€	
		Travaux	672 000€	
		Sous-total	792 000€	
Coût tous projets HT			1 641 135€	
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé	
	5a. Créer un aménagement cyclable dans la rue de Régano	Etat (DSIL/DETR)	144 614€	
		Région Nouvelle-Aquitaine	80 000€	
		Département de la Gironde 30 à 40% d'aide coût travaux HT	190 694€	
		Autofinancement	185 421€	
		Coût projet HT	519 135€	
	5b. Sécuriser les carrefours autour de la bastide pour les vélos	Etat (DSIL, DETR, Appel à projet)	16 000€	
		Autofinancement	64 000€	
		Coût projet HT	80 000€	
	5c. Créer des liaisons cyclables et piétonnes en fonction de l'espace et du foncier disponible	Etat (DSIL, DETR, Appel à projet)	100 000€	
		Autofinancement	150 000€	
		Coût projet HT	250 000€	
	5d. Réaménager la zone de rencontre	Etat (DSIL, DETR, Fonds vert...)	250 000€	
		Agence Adour-Garonne*	100 000€	
		UE via appels à projet	283 600€	
		Autofinancement	158 400€	
		Coût projet HT	792 000€	
	* : Subvention au titre de l'objectif « Favoriser la renaturation en ville pour mieux gérer les eaux pluviales et s'adapter au changement climatique »			

Calendriers prévisionnels	<p>5a. Créer un aménagement cyclable dans la rue de Régano</p> <ul style="list-style-type: none"> Engagement de la première dépense (APS par la maîtrise d'œuvre) : 01/01/2022 Travaux géothermie lycée rue de Régano : 2nd semestre 2023 Notification du marché de travaux : 2nd semestre 2025 Début des travaux : 1^{er} semestre 2026 Mise en service : 1^{er} semestre 2026 <p>5b. Sécuriser les carrefours autour de la bastide pour les vélos</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux : 2029 <p>5c. Créer des liaisons cyclables et piétonnes en fonction de l'espace et du foncier disponible</p> <ul style="list-style-type: none"> Livraison de l'étude mobilités : 2nd semestre 2023 Expérimentation des espaces publics : 2024, 2025, 2026 Investissements prévus en 2027, 2028, 2029 puis 2030, 2031, 2032 <p>5d. Réaménager la zone de rencontre</p> <ul style="list-style-type: none"> Recrutement de la maîtrise d'œuvre : 1^{er} semestre 2028 Dessin des aménagements selon étude mobilité : 2nd semestre 2028 Travaux 1^{ère} tranche : 2028 Travaux 2^{nde} tranche : 2029 Travaux 3^{ème} tranche : 2032
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de l'étude pré-opérationnelle mobilités (fiche action 1) Réalisation des travaux, Appropriation des aménagements par les usagers.
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action conforte l'attractivité de la commune en facilitant l'accès aux équipements et services et en favorisant l'utilisation des modes actifs.
Annexes	Cette fiche action est en lien avec la fiche action 1.

Fiche action n° 6 : Optimiser le stationnement des véhicules et développer l'intermodalité

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Faciliter le report vers d'autres mobilités		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	6a. Créer un garage à vélo à l'arrêt de car Gendarmerie	Validé	Fort
	6b. Développer l'offre de stationnement pour les vélos	Validé	Fort
	6c. Optimiser et réguler le stationnement des véhicules dans le secteur ORT	Validé	Médian
	6d. Créer un stationnement de report dans la zone des équipements	En projet	Médian
	6e. Renforcer le stationnement multimodal (covoiturage, car, voiture)	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Le territoire communal bénéficie d'une offre de stationnement importante pour les véhicules avec plus de 500 places sur le domaine public et 500 places privées dans et autour de la bastide. Cependant, il existe des disparités dans la répartition et dans la rotation de ses stationnements au regard de l'emplacement des équipements, services et commerces. De fait, on constate de nombreux encombrements et des difficultés pour se stationner.</p> <p>Par ailleurs, il existe peu de stationnement vélos en dehors des équipements communaux et pas de système de recharges pour les vélos électriques (VAE).</p> <p>De plus, les études menées depuis la mise en service de la ligne express 407 démontre que Créon devient une étape pour accéder au transport en commun avec un stationnement supplémentaire de pendulaires.</p> <p>Au regard de ces éléments la commune souhaite porter quatre déclinaisons opérationnelles en lien avec l'étude pré-opérationnelle mobilités et aménagement urbain :</p> <p>La <u>création du garage à vélo sécurisé</u> à l'arrêt de car Gendarmerie permettra aux cyclistes de déposer leur vélo pour emprunter le car ou se rendre dans les équipements du centre-ville.</p> <p>La Station Vélo a identifié plusieurs espaces où il serait nécessaire de rajouter des <u>arceaux pour stationner les vélos</u>. Il serait également intéressant de développer un point de recharge pour les vélos électriques le long de la piste Lapébie.</p> <p>Le secteur ORT comprend le centre ancien ainsi que les principaux équipements générateurs de flux. Les objectifs seraient <u>d'optimiser le stationnement</u> dans la bastide sans freiner les activités commerciales, de le réguler pour permettre une rotation plus importante et de reporter les stationnements à la journée sur les parkings situés en périphérie immédiate du centre-ville.</p> <p>De fait, il serait intéressant de <u>conforter l'offre de stationnement</u> en créant un nouveau parking à proximité des équipements les plus générateurs de flux (écoles, collège). Une parcelle a été identifiée limitrophe à l'école maternelle et ludothèque à l'entrée sud de la bastide.</p>		

	L'étude pré-opérationnelle permettra également d'évaluer l'intérêt de conforter le stationnement multimodal crée en 2012 en lien avec l'arrêt de car « Centre commercial ». En effet, actuellement la demande dépasse l'offre et les pendulaires se reportent sur le stationnement du centre commercial. Un développement de cette offre reste à évaluer techniquement en termes de foncier mais aussi au regard de l'extension prévue de la ligne 407.		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, Agence de l'eau, SIAEPA, GRDF, ENEDIS, Orange, Station vélo de Créon/Association TANDE2M</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Union Européenne (approche territoriale - sous réserve appel à projet PETR Coeur Entre-deux-Mers FEDER Axe 5 / Fiche 1.3 / actions 6a - 6b - 6d), Département de la Gironde, Agence de l'eau</p> <p>La prochaine étape consiste à suivre les travaux du garage à vélo et suivre la réalisation de l'étude pré-opérationnelle mobilités et aménagement urbain qui comprend notamment une enquête au stationnement.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	6a. Créer un garage à vélo à l'arrêt de car Gendarmerie (Estimatif APD)	Acquisition foncière	40 000€
		Travaux	15000€
		Abri vélo	36 530,40€
		Sous-total	91 530,40€
	6b. Développer l'offre de stationnement pour les vélos (Estimatif août 2022)	Achat et installation des arceaux	2000€
		Sous-total	2 000€
	6c. Optimiser et réguler le stationnement des véhicules dans le secteur ORT (Estimatif août 2022 pour 5 horodateurs)	Mise en place d'un système d'horodateurs pour le stationnement en zone bleue	30 000€
		Sous-total	30 000€
	6d. Créer un stationnement de report dans la zone des équipements (Estimatif août 2022 pour 3000m ²)	Honoraires MOE	75 000€
Travaux		525 000€	
Sous-total		600 000€	
6e. Renforcer le stationnement multimodal	Dans l'attente de l'étude pré-opérationnelle mobilités.		
Coût projets HT		831 530,4 €	
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	6a. Créer un garage à vélo à l'arrêt de car Gendarmerie	Autofinancement	91 530,40€
		Coût projet HT	91 530,40€
	6b. Développer l'offre de stationnement pour les vélos	Programme ALVEOLE	1600€
		Autofinancement	400€
		Coût projet HT	2000€
	6c. Optimiser et réguler le stationnement des véhicules dans le secteur ORT	Etat (DSIL, DETR)	7 500€
		Autofinancement	22 500€
		Coût projet HT	30 000€
	6d. Créer un stationnement de report dans la zone des équipements	Etat (DSIL, DETR)	195 000€
		UE via PETR	75 000€
		Autofinancement	330 000€
		Coût projet HT	600 000€

	6e. Renforcer le stationnement multimodal	Dans l'attente de l'étude pré-opérationnelle mobilités.
Calendriers prévisionnels	<p>6a. Créer un garage à vélo à l'arrêt de car Gendarmerie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chantiers : en cours • Mise en service : 2nd semestre 2022 <p>6b. Développer l'offre de stationnement pour les vélos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achat et installation des arceaux : 2023 <p>6c. Optimiser et réguler le stationnement des véhicules dans le secteur ORT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fin de l'étude pré-opérationnelle : Fin 1^{er} semestre 2023 • Mise en place d'une expérimentation dans la bastide en lien avec la fiche action 3 : 2024 • Achat et installation du dispositif préconisé : 2025 <p>6d. Créer un stationnement de report dans la zone des équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Livraison de la médiathèque : 2025 • Recrutement d'une maîtrise d'œuvre : 2025 • Travaux 1^{ère} tranche : 2026 • Travaux 2^{nde} tranche : 2027 • Travaux 3^{ème} tranche : 2028 <p>6e. Renforcer le stationnement multimodal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si validation suite à l'étude pré-opérationnelle. 	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Schéma des mobilités des Hauts de Garonne • Plan d'actions pour le Créonnais, SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise 	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des aménagements • Appropriation par les usagers 	
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action conforte l'attractivité de la commune en valorisant le cadre de vie tout en prenant en compte la question du stationnement encore prégnante dans les territoires périurbains.	
Annexes	Cette fiche action est liée à la fiche action 1 et 3.	

Fiche action n° 7 : Sensibiliser à l'utilisation d'autres mobilités

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Faciliter le report vers d'autres mobilités		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	7a. Poursuivre et étendre les démarches de sensibilisation de desserte scolaire	Engagé	Fort
	7b. Renforcer la communication dans les zones de rencontre	Validé	Médian
	7c. Favoriser le partage équitable de la voirie par le design actif	En projet	Médian
	7d. Mener des actions évènementielles de sensibilisation	Engagé	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>La commune de Créon a d'ores et déjà engagé des actions de sensibilisation à l'utilisation d'autres mobilités avec ses partenaires institutionnels et associatifs. Elle souhaiterait conforter son action :</p> <p>La commune, appuyée par ECOCO2, mène <u>un projet de sensibilisation de desserte scolaire MOBY</u> en partenariat avec les écoles élémentaire publique et primaire privée. L'objectif serait d'étendre cette action à l'école maternelle et faire des passerelles avec le Plan Vélo mis en œuvre au collège. Une sensibilisation des lycéens et étudiants serait également pertinente une fois le lycée mis en service.</p> <p>La zone de rencontre a bénéficié de la mise en place d'une signalétique verticale avec un rappel au sol. Malgré tout, la police municipale constate encore des incivilités. L'objectif serait de <u>renforcer la communication de façon ponctuelle mais récurrente</u> pour toucher le plus d'usagers et d'habitants possibles dans l'attente de la réfection des espaces publics. La communication pourrait prendre la forme d'un ajout de signalétique et banderoles, des flyers mais aussi une communication numérique.</p> <p>Une <u>campagne de design actif</u> dans le centre-ville permettrait d'inciter les usagers des espaces publics à utiliser les stationnements en périphérie de la bastide ou encore faciliter le partage de la voirie. Un partenariat avec les associations intéressées et une école de graphisme ou design permettraient d'enrichir le projet.</p> <p>La commune souhaite participer de façon récurrente à <u>la semaine de la mobilité</u> pour inciter ses administrés à la découverte et à l'utilisation d'autres mobilités. En 2022, la commune co-organise des évènements sur la desserte scolaire dans les écoles. D'autres thématiques pourraient être abordées dans les années suivantes comme le partage de la voirie.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, Station Vélo</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental</p> <p>La prochaine étape consiste à l'organisation de la semaine de la mobilité appuyée par EcoCo2 dans le cadre du projet MOBY auprès des écoles élémentaire publique et primaire privée.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	7a. Poursuivre et étendre les démarches de sensibilisation de desserte scolaire	Appui d'ECOCO2 pour deux années scolaires et la sensibilisation de 17 classes	11 520€
		Sous-total	11 520€

	7b. Renforcer la communication dans les zones de rencontre	Pose de panneaux/ banderoles/ marquages au sol	5000€
		Sous-total	5000€
	7c. Favoriser le partage équitable de la voirie par le design actif	Stickers, aménagement de mobilier urbain, marquages au sol	5000€
		Sous-total	5000€
	7d. Mener des actions évènementielles de sensibilisation	Participation à la semaine de la mobilité	6000€/an
	Sous-total 2023 - 2026	24 000€	
	Coût projets HT 2023 - 2026		45 520€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	7a. Poursuivre et étendre les démarches de sensibilisation de desserte scolaire	Autofinancement	11 520€
		Coût projet HT	11 520€
	7b. Renforcer la communication dans les zones de rencontre	Autofinancement	5000€
		Coût projet HT	5000€
	7c. Favoriser le partage équitable de la voirie par le design actif	Autofinancement	5000€
		Coût projet HT	5000€
7d. Mener des actions évènementielles de sensibilisation	Autofinancement	6000€/an	
	Coût projet HT	24 000€	
Calendriers prévisionnels	<p>7a. Poursuivre et étendre les démarches de sensibilisation de desserte scolaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mission MOBY : en cours • Renouvellement de la mission : 2nd semestre 2024 <p>7b. Renforcer la communication dans les zones de rencontre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préparation des dispositifs de communication : 2023 • Lancement de la campagne : 2024 <p>7c. Favoriser le partage équitable de la voirie par le design actif</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un partenariat avec les structures associatives intéressées et une école de graphisme ou de design : 2nd semestre 2023 • Conception des projets : 2024 • Chantier participatif : 2025 • Mise en service : 2025 <p>7d. Mener des actions évènementielles de sensibilisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participation à la semaine de la mobilité : 2023, 2024, 2025, 2026 		
Lien autres programmes	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Schéma des mobilités des Hauts de Garonne 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Distribution de la communication • Réalisation des évènements • Appropriation par les usagers 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action a pour objectif de promouvoir l'emploi du vélo et de la marche à pieds dans les activités quotidiennes (desserte scolaire, courses) et la courtoisie dans le partage de la voirie.		
Annexes	Cette fiche action est liée à la fiche action 1 et 3.		

Fiche action n° 8 : Consolider la trame verte à travers les espaces publics jusqu'au centre-ville

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Renforcer la place et le rôle de la nature en ville		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	8a. Poursuivre et renforcer la démarche participative de végétalisation des pieds d'immeubles	Engagée	Fort
	8b. Poursuivre la sauvegarde, le renouvellement ou la création de plantations lors de l'aménagement des voiries	Validée	Médian
	8c. Créer un ruban vert autour de la bastide	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>La question de la végétalisation et de son intégration dans l'aménagement des espaces publics est étudiée depuis 2018 au sein de la commune. Enrichi par les travaux du CAUE et d'un paysagiste, cette réflexion a permis le déploiement d'une démarche participative de plantations des pieds de façade appuyée par le CAUE ainsi que la plantation d'arbres dans et autour de la bastide et la réfection d'espaces publics structurants intégrant d'importants aménagements paysagers.</p> <p>Dans le cadre de la démarche « Petites Villes de Demain », la commune a étendu sa réflexion à l'entièreté du territoire communal. Créon est traversée par des trames vertes et bleues pour lesquelles la tâche urbaine forme une rupture écologique, particulièrement en centre-ville, la partie la plus minérale de la commune.</p> <p>Cette fiche action comprend trois déclinaisons pour assurer les continuités écologiques depuis les boisements protégés en périphérie de la commune jusqu'en centre-ville :</p> <p>La <u>démarche participative de végétalisation des pieds d'immeuble</u> a été lancée avec l'appui du CAUE et a permis d'identifier des rues à planter en fonction des contraintes réglementaires et d'usages. Une première communication a été réalisée et elle sera renforcée à chaque printemps. Par ailleurs, les projets de réfection de voirie de la commune intègre au préalable cette donnée.</p> <p>Actuellement des alignements d'arbres sont plantés au bord des routes départementales, l'objectif serait <u>de conserver ou de renouveler ses plantations en fonction des projets de réfections de voiries et lorsque cela est possible de conforter la présence végétale par des aménagements paysagers le long de axes.</u></p> <p>Pour les routes dépendant de la compétence communale des plantations peuvent être réalisées annuellement en fonction des projets de réfection de voirie. Ces plantations auront plusieurs fonctions : écologiques mais aussi de réduction de la vitesse et d'absorption de la pollution.</p> <p>Pour les axes routiers départementaux, cette action ne pourra être réalisée qu'avec le concours du Centre Routier Départemental et du Conseil Départemental de la Gironde.</p> <p>De nos jours, la bastide est peu visible depuis les boulevards puisque les portes ont disparu et qu'un tissu pavillonnaire et d'équipements s'est développé autour. L'objectif de cette action est de <u>conforter les aménagements paysagers autour des boulevards.</u> Le « ruban vert » ainsi créé forme une sorte d'écrin végétal à la bastide qui aura plusieurs fonctions : réduire la vitesse, mettre à distance les cheminements</p>		

	piétons et les habitations de la circulation (réduction pollution visuelle et absorption pollution), uniformiser les aménagements et mettre en valeur le patrimoine bâti par des aménagements naturels.	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, CAUE, SIAEPA, GRDF, ENEDIS</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, Agence de l'eau</p> <p>La prochaine étape consiste à relancer la communication pour la démarche participative au printemps 2023 et de lancer une étude de calibrage des aménagements autour du boulevards qui seront réalisés petit à petit.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	Location d'une foreuse	500€
	Achat de plantes	2000€
	Plantations d'arbres ou création d'aménagement paysager	2000€
	Coût projet HT / an	4500€
	Coût projet HT 2023 - 2026	15 000€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	Autofinancement	4500€
	Coût projet HT / an	4500€
Calendriers prévisionnels	<p>8a. Poursuivre et renforcer la démarche participative de végétalisation des pieds d'immeubles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de la campagne de communication : Printemps • Réalisation des forages et plantations : Printemps ou Automne en fonction des essences choisies <p>8b. Planter et désimperméabiliser autour des grands axes routiers</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fonction des projets de réfection de la voirie <p>8c. Créer un ruban vert autour de la bastide</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fonction des projets de réfection d'espaces publics. 	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Distribution de la communication • Réalisation des travaux • Appropriation par les usagers 	
Conséquence sur la fonction de centralité	<p>Cette action a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers de la commune en proposant des aménagements paysagers qualitatifs qui mettront en valeur le patrimoine bâti, permettront à la commune de lutter contre la chaleur lors des périodes estivales et répondront aux enjeux écologiques.</p>	
Annexes	<p>Cette fiche action est liée aux fiches 1, 2, 3 et 9.</p>	

Fiche action n° 9 : Créer des espaces de nature en ville

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Renforcer la place et le rôle de la nature en ville		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	9a. Réaliser un schéma des plantations et aménagements	Validée	Fort
	9b. Entretien et rendre accessible les boisements communaux	Validée	Médian
	9c. Valoriser le jardin face à la Banque Populaire	Validée	Médian
	9d. Aménager le stationnement Margeon-Epernon	Validée	Médian
	9e. Valoriser le foncier communal dans les lotissements	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Le diagnostic a permis d'établir que le centre-ville de la commune est essentiellement minéral à l'exception des jardins privatifs et de quelques espaces verts aménagés et ouvert au public.</p> <p>De fait, la démarche « Petites Villes de Demain » a recensé les espaces inexploités sur le territoire communal. Qu'ils soient en friche ou délaissé, l'analyse des surfaces a permis de constater que nombre des parcelles inexploitées sont des propriétés communales.</p> <p>La démarche a permis d'identifier plusieurs parcelles stratégiques à valoriser dont :</p> <p>La commune possède <u>3ha de parcelles boisées</u> dans la rue Montuard, longées par le ruisseau Lafon. Ces parcelles correspondent aux parcelles 136, 137, 138, 139, 147, 248 et 396 du secteur AK de la commune. Elles sont à proximité d'autres bois protégés par le PLUi et intègre une logique de trame verte déjà existante. Cependant ce foncier n'étant pas entretenu ou signalé, il ne permet pas de mettre à disposition du public un espace de nature pour se promener.</p> <p>La mairie a acquis une <u>parcelle enregistrée au numéro AB358</u> du cadastre d'une surface d'environ 100m² au niveau du rond-point de la gendarmerie. Cette parcelle n'est pas aménagée, elle est néanmoins accessible aux PMR via une rampe récemment installée. Sa haie l'entourant et son portail à l'arrière laissent penser que l'endroit est clos. Cette parcelle peut former un premier îlot de fraîcheur, marquer l'entrée de la bastide et intégrer la création du « ruban vert ».</p> <p>Une <u>parcelle en friche rue Margeon</u> va être aménagée en parc de stationnement. Le projet est de connecter cette parcelle avec celle de la rue d'Epernon qui est actuellement un parking. Ces deux parcelles se situent dans le secteur est de la bastide et correspondent aux parcelles AB 306 et 313 du cadastre. La parcelle donnant sur la rue Margeon (AB 306) est aujourd'hui une friche naturelle en centre-ville en grillagée et non accessible. La parcelle de la rue d'Epernon (AB 313) est quant à elle en usage de stationnement perméable dont les emplacements pour stationner ne sont pas dessinés. L'objectif est d'aménager ces parcelles pour accueillir un stationnement qualitatif et perméable et créer une liaison piétonne entre les deux rues.</p> <p>La commune a acquis <u>plusieurs fonciers, anciennes mesures compensatoires, dans les lotissements</u> de la commune. Actuellement enherbées et entretenues par les services techniques, il pourrait être intéressant de réaliser des aménagements à destination des habitants du lotissement soit pour renforcer l'usage de ces lieux, soit pour renforcer leur intérêt écologique.</p>		

Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Département de la Gironde, CAUE</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Département de la Gironde, Centre Routier Départemental, Union Européenne (approche territoriale via PETR Coeur Entre-deux-Mers FEDER Axe 5 / Fiche 1.2 pour action 9b)</p> <p>La prochaine étape consiste à réaliser un schéma des plantations et des aménagements en fonction des projets en cours dans l'objectif de relier et de renforcer les corridors écologiques traversant la commune.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	9a. Réaliser un schéma des plantations et aménagements	En lien avec les partenaires techniques et institutionnels.	
	9b. Entretien et rendre accessible les boisements communaux	Nettoyage et débroussaillage	50 000€
		Abattage des arbres et arbustes morts et enlèvement des déchets verts	25 000€
		Mise en place d'un balisage ou d'un parcours de santé	15 000€
		Sous-total	90 000€
	9c. Valoriser le jardin face à la Banque Populaire (parcelle AB358)	Travaux, plantations et mobilier pour une surface de 100m ²	10 000€
		Sous-total	10 000€
	9d. Aménager le stationnement Margeon-Epernon (865m ²)	Honoraires MOE	15 000€
		Travaux et plantations	175 000€
Sous-total		190 000€	
9e. Valoriser le foncier communal dans les lotissements	Plantations et mobiliers (trois parcelles stratégiques)	50 000€	
	Sous-total	50 000€	
Coût tous projets HT			340 000€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	9a. Réaliser un schéma des plantations et aménagements	En lien avec les partenaires techniques et institutionnels.	
	9b. Entretien et rendre accessible les boisements communaux	UE (PETR CE2M)	54 000€
		Dispositif paysage	18 000€
		Autofinancement	18 000€
		Coût projet HT	90 000€
	9c. Valoriser le jardin face à la Banque Populaire (parcelle AB358)	Autofinancement	10 000€
		Coût projet HT	10 000€
	9d. Aménager le stationnement Margeon-Epernon	Etat (DETR, DSIL)	100 000€
		UE via appel à projet	42 500€
Autofinancement		47 500€	
Coût projet HT		190 000€	
9e. Valoriser le foncier communal dans les lotissements	Autofinancement	50 000€	
	Coût projet HT	50 000€	
Calendriers prévisionnels	<p>9a. Réaliser un schéma des plantations et aménagements</p> <ul style="list-style-type: none"> Lancement de la réflexion : 1^{er} semestre 2023 		

	<ul style="list-style-type: none"> Stabilisation du schéma en cohérence avec l'étude mobilités : 2nd semestre 2023 / 1^{er} semestre 2024 <p>9b. Entretenir et rendre accessible les boisements communaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux : 2028 <p>9c. Valoriser le jardin face à la Banque Populaire (parcelle AB358)</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation des aménagements : 2027 <p>9d. Aménager le stationnement Margeon-Epernon</p> <ul style="list-style-type: none"> Lancement des travaux : après la réhabilitation des logements rue Baspeyras par Gironde Habitat <p>9e. Valoriser le foncier communal dans les lotissements</p> <ul style="list-style-type: none"> Lancement d'une démarche participative avec les habitants dans lotissements : 2024 Lancement des premiers aménagements : 2024 Seconde édition : 2025 Troisième édition : 2026 Quatrième édition : 2027
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation du schéma Réalisation des aménagements Appropriation par les usagers
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers de la commune en créant des espaces de nature accessible sur le territoire communal.
Annexes	Cette fiche action est liée à la fiche action 8 et 10.

Fiche action n° 10 : Inciter les acteurs locaux et les propriétaires privés à intégrer la démarche

Axe stratégique	Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux de la transition écologique		
Objectif	Renforcer la place et le rôle de la nature en ville		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	10a. Sensibiliser et inciter les grandes structures du territoire à désimperméabiliser et ombrer leurs stationnements	Validé	Médian
	10b. Sensibiliser les particuliers à la préservation des jardins et des cœurs d'îlots	Validé	Médian
	10c. Mettre à jour le PLUi en cohérence avec la démarche de renforcement de la nature en ville	Validé	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon en lien avec la Communauté de Communes du Créonnais (10c.)		
Description de l'action	<p>L'objectif de cette action est de faire percoler les orientations stratégiques dans le domaine privé afin de conforter la présence et le rôle de la nature en ville. Pour ce faire, plusieurs déclinaisons ont été identifiés :</p> <p><u>Sensibiliser les structures employeuses du territoire</u> (entreprises, commerces ainsi que les structures publiques) aux enjeux de la désimperméabilisation des stationnements par le biais d'une communication et de rencontres.</p> <p><u>Sensibiliser les particuliers à la préservation des jardins et des cœurs d'îlot</u> par la création d'une communication et l'animation d'ateliers spécifiques en lien avec le CAUE sur les bonnes pratiques et le choix des essences.</p> <p>La Communauté de Communes du Créonnais prévoit la révision du document d'urbanisme intercommunal. L'objectif de cette déclinaison est de <u>traduire réglementairement les intentions politiques au sujet de la nature en ville</u> pour faciliter la réalisation des projets. Par exemple, la création d'une zone Nj permettrait d'identifier et de préserver les jardins. Dans les modalités de réalisation des places de stationnement pour les zones commerciales et artisanales, prévoir la possibilité de désimperméabiliser, d'utiliser des teintes claires pour les cheminements piétons, de mettre en place une gestion des eaux pluviales de surfaces (noues, fossés) et l'implantation de végétation.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat (UDAP, DDTM), CAUE, a'urba, Communauté de Communes du Créonnais</p> <p>La prochaine étape consiste à réunir les partenaires techniques pour recueillir les communications et actions existantes et mettre au point un programme pour réaliser les actions de sensibilisation.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	10a. Sensibiliser et inciter les grandes structures du territoire à désimperméabiliser et ombrer leurs stationnements	Frais de communication	1200€
		Sous-total	1200€
	10b. Sensibiliser les particuliers à la préservation des jardins et des cœurs d'îlots	Frais de communication	1200€
Sous-total		1200€	

	10c. Mettre à jour le PLUi en cohérence avec la démarche de renforcement de la nature en ville	Compris dans la révision du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais.	
	Coût projets HT		2400€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement	Montant et taux
	10a. Sensibiliser et inciter les grandes structures du territoire à désimperméabiliser et ombrer leurs stationnements	Autofinancement	1200€
		Coût HT du projet	1200€
	10b. Sensibiliser les particuliers à la préservation des jardins et des cœurs d'îlots	Autofinancement	1200€
		Coût HT du projet	1200€
10c. Mettre à jour le PLUi en cohérence avec la démarche de renforcement de la nature en ville	Compris dans la révision du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais.		
Calendriers prévisionnels	<p>10a. Sensibiliser et inciter les grandes structures du territoire à désimperméabiliser et ombrer leurs stationnements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rédaction des contenus : 1^{er} semestre 2023 • Lancement de la communication : 2nd semestre 2023 • Organisation d'une rencontre : 2nd semestre 2023 • Seconde édition : 2025 <p>10b. Sensibiliser les particuliers à la préservation des jardins et des cœurs d'îlots</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rédaction des contenus : 1^{er} semestre 2023 • Lancement de la communication : 2nd semestre 2023 • Organisation d'un atelier thématique : 2nd semestre 2023 • Seconde édition : 2025 <p>10c. Mettre à jour le PLUi en cohérence avec la démarche de renforcement de la nature en ville</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fonction de la méthodologie de la révision du PLUi 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des supports • Réalisation des rencontres • Intégration des éléments dans les documents réglementaire 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers de la commune sensibilisant les acteurs locaux et les particuliers à la préservation et au développement d'espaces de nature écologiquement riches.		
Annexes			

Axe 2 : Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie

OBJECTIF : Consolider l'offre de locaux et d'équipements

Fiche action n°11 : Entretien et reloger les équipements communautaires

- 11a. Reloger le centre socioculturel intercommunal, Maison France Services et l'épicerie solidaire
- 11b. Reloger l'école de musique intercommunale
- 11c. Reloger le siège de la Communauté de Communes du Créonnais
- 11d. Construire un espace communautaire en lien avec la salle omnisport
- 11e. Installer des vestiaires pour l'équipe féminine – école de football
- 11f. Entretien des équipements communautaires (crèche, stade, salle omnisport)

Fiche action n°12 : Cibler et acquérir des parcelles à enjeux

Fiche action n°13 : Développer l'offre d'équipements et de locaux communaux

- 13a. Construire une cuisine centrale
- 13b. Réhabiliter un bâtiment XIXème et créer une extension pour l'installation d'une médiathèque
- 13c. Acheter un projecteur numérique (cinéma)
- 13d. Consolider les locaux communaux pour accueillir les services
- 13e. Conforter l'offre de locaux associatifs pour répondre à la demande

OBJECTIF : Intégrer les enjeux de la transition énergétique

Fiche action n°14 : Affiner la connaissance du parc communal et dimensionner les actions à mener

- 14a. Se doter des outils d'exploitation et d'analyse
- 14b. Réaliser un audit thermique sur le parc communal (hors écoles)
- 14c. Réaliser une étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un réseau technique (ou de chaleur)

Fiche action n°15 : Améliorer le confort thermique des bâtiments communaux

- 15a. Désimperméabiliser la cour d'école élémentaire
- 15b. Désimperméabiliser la cour d'école maternelle
- 15c. Réaliser les travaux d'amélioration identifiés dans les études

OBJECTIF : Animer une politique culturelle et jeunesse

Fiche action n°16 : Mettre à jour la politique petite enfance, enfance et jeunesse

- 16a. Réaliser une étude pour la refonte du Plan Educatif Territorial
- 16b. Accompagner le Contrat Territorial d'Education Artistique et Culturel
- 16c. Identifier et renforcer une offre associative à destination des jeunes (appel à projets)
- 16d. Repenser les temps et l'accueil périscolaires

Fiche action n°17 : Formaliser et animer une politique communale culturelle avec un volet jeunesse

- 17a. Réaliser une étude pour recenser les politiques existantes, révéler les manques, construire les objectifs
- 17b. Créer un règlement d'attribution des subventions aux associations en accord avec les objectifs identifiés
- 17c. Créer un service culture coordinateur et animateur de cette politique

Fiche action n° 18 : Valoriser les fonds communaux

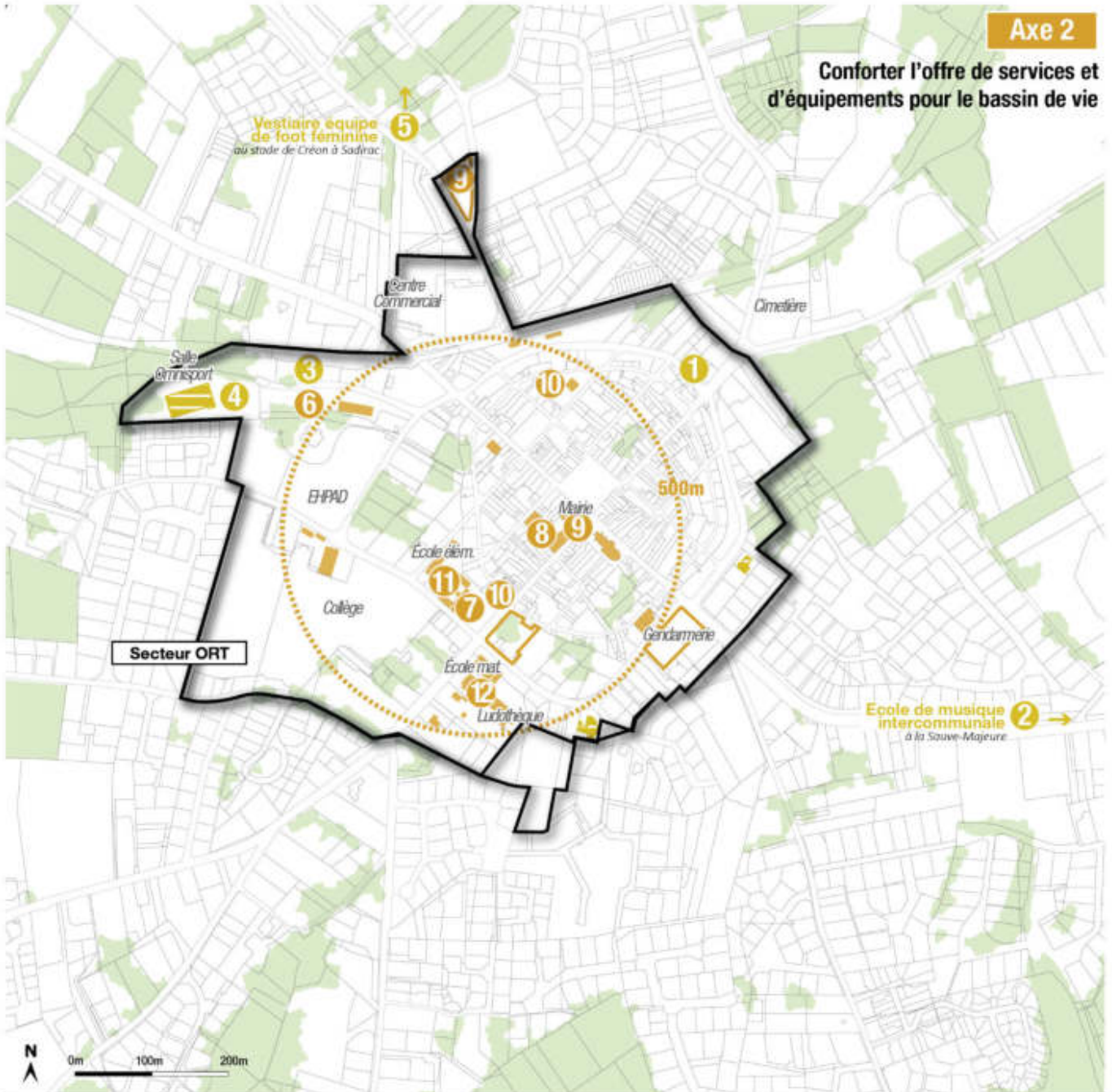
- 18a. Mettre à jour le support numérique du musée Bertal
- 18b. Valoriser les fonds communaux et le legs Bertal

OBJECTIF : Développer la politique d'action sociale

Fiche action n°19 : Actualiser et animer les politiques d'action sociale

- 19a. Réaliser une analyse des besoins sociaux de la Communauté de Communes
- 19b. Mettre en œuvre le plan d'actions proposée par l'ABS communal

Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie



Consolider l'offre de locaux et d'équipements

- 11. Entretien et reloger les équipements communautaires
- 11a. Reloger le centre socioculturel intercommunal, Maison France Services et l'épicerie solidaire
- 11b. Reloger l'école de musique intercommunale
- 11c. Reloger le siège de la Communauté de Communes du Créonnais
- 11d. Construire un espace communautaire en lien avec la salle omnisport
- 11e. Installer des vestiaires pour l'équipe féminine – école de football
- 11f. Entretien des équipements communautaires (crèche, stade, salle omnisport)

12. Cibler et acquérir des parcelles à enjeux

- 13. Développer l'offre d'équipements et de locaux communaux
- 13a. Construire une cuisine centrale
- 13b. Réhabiliter un bâtiment XIXème et créer une extension pour l'installation d'une médiathèque
- 13c. Acheter un projecteur numérique (cinéma)
- 13d. Consolider les locaux communaux pour accueillir les services
- 13e. Conforter l'offre de locaux associatifs pour répondre à la demande

Intégrer les enjeux de la transition énergétique

- 14. Affiner la connaissance du parc communal et dimensionner les actions à mener
- 14a. Se doter des outils d'exploitation et d'analyse
- 14b. Réaliser un audit thermique sur le parc communal (hors écoles)
- 14c. Réaliser une étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un réseau technique
- 15. Améliorer le confort thermique des bâtiments communaux
- 15a. Désimperméabiliser la cour d'école élémentaire

- 15b. Désimperméabiliser la cour d'école maternelle
- 15c. Réaliser les travaux d'amélioration identifiés dans les études

Animer une politique culturelle et jeunesse

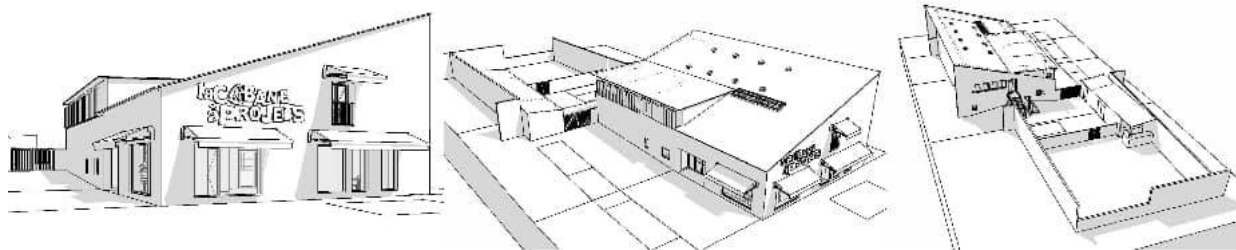
- 16. Mettre à jour la politique petite enfance, enfance et jeunesse
- 16a. Réaliser une étude pour la refonte du Plan Educatif Territorial
- 16b. Accompagner le Contrat Territorial d'Education Artistique et Culturel,
- 16c. Identifier et renforcer une offre associative à destination des jeunes (appel à projets)
- 16d. Repenser les temps et l'accueil périscolaires
- 17. Formaliser et animer une politique communale culturelle avec un volet jeunesse
- 17a. Réaliser une étude pour recenser les politiques existantes, révéler les manques, construire les objectifs
- 17b. Créer un règlement d'attribution des subventions aux associations en accord avec les objectifs identifiés
- 17c. Créer un service culture coordinateur et animateur de cette politique

- 18. Valoriser les fonds communaux
- 18a. Mettre à jour le support numérique du musée Bertal
- 18b. Valoriser les fonds communaux et le legs Bertal

Développer la politique d'action sociale

- 19. Actualiser et animer les politiques d'action sociale
- 19a. Réaliser une analyse des besoins sociaux de la Communauté de Communes
- 19b. Mettre en œuvre le plan d'actions proposée par l'ABS communal

Fiche action n° 11 : Entretien et reloger les équipements communautaires



Perspectives centre socioculturel intercommunal, Architectes

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie		
Objectif	Consolider l'offre de locaux et d'équipements		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	11a. Reloger le centre socioculturel intercommunal, Maison France Services et l'épicerie solidaire	Engagé	Fort
	11b. Reloger l'école de musique intercommunale	Validé	Fort
	11c. Reloger le siège de la Communauté de Communes du Créonnais	Validé	Fort
	11d. Construire un espace communautaire en lien avec la salle omnisport	Validé	Médian
	11e. Installer des vestiaires pour l'équipe féminine – école de football	Validé	Médian
	11f. Entretien des équipements communautaires (crèche, stade, salle omnisport)	Engagé	Médian
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes du Créonnais		
Description de l'action	<p>En cohérence avec les politiques étatique, régionale et communale et au regard de l'augmentation de la population du Créonnais et de l'Entre-Deux-Mers, la Communauté de Communes du Créonnais porte plusieurs projets d'équipements sur le territoire communal.</p> <p>Le <u>relogement du centre socioculturel intercommunal</u>, labellisé Maison France Services et comprenant une épicerie solidaire est un projet de longue haleine qui prendra place en périphérie nord de la bastide permettant de répartir les locaux associatifs dans et autour du centre-ville. Cette situation donnera également une meilleure visibilité à l'épicerie solidaire, le long d'un axe fréquenté.</p> <p>Le <u>relogement de l'école de musique intercommunale</u> est concomitant avec le projet de médiathèque communale. En effet, l'école de musique occupait le bâtiment XIXème qui accueillera la future médiathèque. Le relogement de l'école de musique intercommunale devrait s'effectuer dans la commune de La Sauve-Majeure limitrophe à Créon dans une logique de répartition des équipements culturels sur le territoire intercommunal. Les travaux étant prévus pour 2025, la commune de Créon reloge l'école de musique temporairement dans des biens acquis pour la mairie (maisons Lecollier et Noriega).</p> <p>Le <u>siège de la Communauté de Communes du Créonnais</u> situé à Créon appartient à un propriétaire privé qui souhaite récupérer son bien. L'intercommunalité doit donc</p>		

	<p>trouver à se reloger. La parcelle identifiée pour se faire se trouve en périphérie est du centre-ville, voisine de la salle omnisport, des services techniques et de la MDSI. Située à proximité immédiate du centre-ville, elle sera construite en densification sur un foncier déjà artificialisé.</p> <p>Pour conforter les espaces sportifs mis à disposition des associations, la Communauté de Communes porte deux projets : <u>l'installation de vestiaires pour l'équipe féminine de football</u> et <u>la création d'un espace communautaire sous forme de halle</u> qui viendra conforte la salle omnisport déjà existante.</p> <p>Enfin, la Communauté de Communes du Créonnais possède un <u>parc d'équipements à Créon qui nécessite un entretien important</u> et dans le cas de la salle omnisport un agrandissement pour accueillir toutes les activités associatives proposées.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Département de la Gironde, PETR du Cœur de l'Entre-Deux-Mers, CAF, structures associatives</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Département de la Gironde, Union Européenne via le PETR du Cœur de l'Entre-Deux-Mers, CAF</p> <p>La prochaine étape consiste au suivi du chantier de la Cabane à Projets centre socioculturel intercommunal et Maison France Service.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	11a. Reloger le centre socioculturel intercommunal Maison France Services (Estimatif APD)	Acquisition (frais de notaire inclus)	612 300€
		Honoraires MOE et frais MOA	54 621€
		Travaux	600 223€
		Sous-total	1 267 144€
	11b. Reloger l'école de musique intercommunale	Acquisition (frais de notaire inclus)	108 800€
		Honoraires MOE et frais MOA	54 000€
		Travaux	489 700€
		Sous-total	652 500€
	11c. Reloger le siège de la Communauté de Communes du Créonnais	Honoraires MOE et frais MOA	77 000€
		Travaux	850 000€
		Sous-total	927 000€
11d. Construire un espace communautaire en lien avec la salle omnisport	En attente de chiffrage.		
11e. Installation de vestiaires pour l'équipe féminine – école de football	En attente de chiffrage.		
11f. Entretien des équipements communautaires	Réserve budgétaire prévue	100 000€/an	
	Sous-total 2023 - 2026	300 000€	
Somme tous projets HT			3 146 644€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	11a. Reloger le centre socioculturel	Etat (DSIL)	309 650€
		CAF	160 000€

	intercommunal Maison France Services	Département de la Gironde 35% du montant subventionnable HT	En attente
		Autofinancement	797 494€
		Coût du projet HT	1 267 144€
	11b. Reloger l'école de musique intercommunale	Etat (DSIL)	171 395€
		Département de la Gironde 40 % d'un montant subventionnable plafonné à 250 000 € pour la réhabilitation de locaux	215 880€
		PETR – Fonds européens	En attente
		Autofinancement	265 225€
		Coût du projet HT	652 500€
		11c. Reloger le siège de la Communauté de Communes du Créonnais	Etat (DETR)
	Département de la Gironde		En attente
	PETR – Fonds européens		En attente
	Autofinancement		752 000€
	Coût du projet HT		927 000€
	11d. Construire un espace communautaire en lien avec la salle omnisport	En attente de chiffrage.	
	11e. Installation de vestiaires pour l'équipe féminine – école de football	En attente de chiffrage.	
	11f. Entretien des équipements communautaires	Autofinancement	100 000€/an
		Coût du projet HT	100 000€/an
Calendriers prévisionnels	<p>11a. Reloger le centre socioculturel intercommunal, Maison France Services et l'épicerie solidaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • PC accordé le : 22 avril 2022 • Mise en chantier : 2nd semestre 2022 • Livraison : 1^{er} semestre 2023 • Mise en service : 1^{er} semestre 2023 <p>11b. Reloger l'école de musique intercommunale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recrutement d'une MOE : 1^{er} semestre 2024 • Lancement des études : 1^{er} semestre 2024 • Dépôt du PC : 2nd semestre 2024 • Début des travaux : 2025 • Livraison : fin 2025 <p>11c. Reloger le siège de la Communauté de Communes du Créonnais</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement des études : septembre 2022 • Dépôt du PC : 2023 • Début des travaux : 2023 • Livraison : 2023 		

	<p>11d. Construire un espace communautaire en lien avec la salle omnisport</p> <p>11e. Installation de vestiaires pour l'équipe féminine – école de football</p> <ul style="list-style-type: none"> • En attente <p>11f. Entretenir les équipements communautaires (crèche, stade, salle omnisport)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au fil de l'eau
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement des maitrises d'œuvre identifiées • Réalisation des projets d'équipements • Appropriation des usagers
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action va permettre d'entretenir et de renforcer l'offre de locaux dans et à proximité du centre-ville de Créon et dans le territoire du Créonnais pour répondre aux besoins des services et de la population dans une logique de densification et de réhabilitation du foncier.
Annexes	Les équipements doivent faire l'objet d'un permis de construire respectant le règlement du PLUi et comprenant des notices d'accessibilité et de sécurité incendie en cas d'accueil du public.

Fiche action n° 12 : Cibler et acquérir des parcelles à enjeux pour le développement de projets d'équipements et locaux associatifs

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie	
Objectif	Consolider l'offre de locaux et d'équipements	
Maître d'ouvrage	Commune de Créon	
Statut	Engagé	
Priorité	Fort	
Description de l'action	<p>La contrainte foncière est prégnante à Créon, la ville s'étant développée sur un point culminant autour d'une bastide du XIVème. L'urbanisation récente a permis d'accueillir de nouvelles populations mais les ressources foncières se sont rapidement épuisées.</p> <p>C'est dans ce contexte que s'inscrit la déclinaison opérationnelle 11a. Acquérir et cibler des parcelles à enjeux pour le développement de projets d'équipements et locaux associatifs.</p> <p>Afin de conforter son offre d'équipements et de locaux dans une logique de recyclage foncier, la commune a déjà identifié plusieurs opportunités :</p> <p><u>Parcelle AC156</u> : à l'entrée de ville nord, cette parcelle de 1875 m² est une propriété de l'Etat (anciens services de la DDE). La commune souhaite l'acquérir pour renforcer les locaux des services techniques et disposer d'une réserve foncière pour de futurs projets d'équipements. L'acquisition est en cours prévue en 2023 pour un coût de 240 000€ hors frais de notaire.</p> <p><u>Parcelle AB371</u> : accueillant aujourd'hui la gendarmerie, l'ancienne minoterie de Créon est un bâtiment du XIXème en pierre de taille situé sur les boulevards. La parcelle d'une surface de 1233m² appartient au Département de la Gironde et à CDC Habitat. Le déménagement de la gendarmerie au nord-est du centre-ville est actuellement en réflexion ce qui poserait la question du recyclage de ce bâtiment remarquable.</p> <p><u>Parcelles AB609 et AB611</u> : situées en face de la future médiathèque, ces parcelles d'une surface totale de 2204m² abritent un bâtiment en pierre de taille du XIXème siècle aujourd'hui vacant.</p>	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : les Domaines, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (après renouvellement de la convention 2018), Département de la Gironde.</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Département de la Gironde au titre du dispositif d'acquisitions foncières si estimation des Domaines supérieure à 180 000€ pour projets d'activités, de commerces ou création d'une réserve foncière.</p> <p>Les prochaines étapes sont : l'acquisition de la parcelle AC156, le maintien d'une veille foncière sur les parcelles identifiées et l'inscription des parcelles comme emplacements réservés au PLUi.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Montant hors frais de notaire
	Acquisition de la parcelle AC156	240 000€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement	Montant
	Autofinancement	240 000€

Calendriers prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription des parcelles comme emplacements réservés : au moment de la révision du PLUi : 2023-2024 • Renouvellement de la convention EPFNA : 2nd semestre 2024 • Acquisition de la parcelle AC156 : 1^{er} semestre 2023
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Ecologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition foncière • Maintien de la veille active
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action va permettre d'identifier et d'acquérir des parcelles dans et à proximité du centre-ville afin de renforcer ses fonctions de centralité en y implantant des équipements tout en respectant le fonctionnement urbain de la commune.
Annexes	Cette action doit être cohérente avec les documents réglementaires (PLUi).

Fiche action n° 13 : Développer l'offre d'équipements communaux

13a. Construire une cuisine centrale



Perspective cuisine centrale, vue depuis le chemin de la Douve, A3 Architectes

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie
Objectif	Consolider l'offre de locaux et d'équipements
Maître d'ouvrage	Commune de Créon
Statut	Engagé
Priorité	Fort
Description de l'action	<p>Jusqu'en juin 2018, la cuisine de l'école élémentaire Albanie Lacome permettait de réaliser les repas pour les deux écoles publiques de la commune, les agents communaux et les administrés destinataires du service de portage de repas, représentant environ 500 personnes.</p> <p>En raison des non conformités majeures ou moyennes actuelles, les services de l'État ont contraint la collectivité à diminuer le nombre de repas préparés sur place et à externaliser le portage de repas vers Ansamble, société privée possédant une délégation de service public pour la commune de Pessac, située à 32 km de Créon. En effet, aucune autre structure à proximité n'était en capacité de répondre à la demande. Le trajet est donc effectué par les services communaux quotidiennement ce qui représente une consommation d'énergie incohérente avec les objectifs de transition énergétique.</p> <p>Le projet de cuisine centrale permettra à la commune de proposer des repas de qualité en maîtrisant ses coûts de fonctionnement tout en augmentant le nombre de repas produits pour que ce service puisse bénéficier aux autres communes de l'intercommunalité, de contrôler son approvisionnement en matières premières en privilégiant les circuits-courts, d'assurer la livraison des repas en liaison froide avec une empreinte carbone minorée et de créer des emplois dans le centre-ville.</p>

	<p>Intégrée dans le Projet Alimentaire Territorial (PAT), la cuisine centrale expérimentera également la confection de bocaux avec des légumes estivaux pour une consommation pendant les périodes scolaires.</p> <p>Elle permettra d'assurer la préparation en régie des repas des enfants de l'école élémentaire, de l'école maternelle, du Regroupement Pédagogique Intercommunal (comptant trois communes), et d'assurer le portage de repas pour les personnes âgées ou handicapées à domicile pour le compte du CCAS de Créon, traduisant le caractère rayonnant de l'équipement et de la commune à l'échelle du territoire.</p> <p>Quelques éléments à retenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Un projet de 560m² de plain-pied → 600-800 repas quotidiens avec une extension jusqu'à 1000 repas, → Une intégration des enjeux environnementaux (contenants réutilisables pour le portage de repas, livraison facilitée par la proximité géographique...) → Des participations à des actions de sensibilisation menées par des associations et acteurs locaux du territoire pour apprendre à consommer localement. 	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers, Communauté de Communes du Créonnais, CCAS, écoles et regroupement pédagogique intercommunal</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : l'Etat et le PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers</p> <p>Le projet est en cours de réalisation. La prochaine étape est la réception des travaux.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	Travaux	
	Lot 1 VRD	168 300 €
	Lot 2 Gros œuvre	212 000 €
	Lot 3 Charpente couverture bardage métallique	138 000 €
	Lot 4 Menuiseries extérieures & aménagement	43 000 €
	Lot 5 Cloisons isotherme & plafonds	135 000 €
	Lot 6 Revêtements de sol & plafonds	78 000 €
	Lot 7 Électricité	95 000 €
	Lot 8 CvC Plomberie	150 000 €
	Équipements	
	Lot 9 Équipements de cuisine	285 000 €
	Autres coûts	
	Honoraires maîtrise d'œuvre	101 736 €
	Aléas	83 333€
Coût projet HT	1 489 369 €	
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	Etat (DETR)	380 000€
	PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers Subvention 13B du plan de relance	424 531€
	Autofinancement	684 838€
	Coût projet HT	1 489 369 €
Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Début de la phase faisabilité par l'AMO : 24 octobre 2018 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Remise du programme détaillé : 5 août 2019 • Notification du marché de maîtrise d'œuvre : 8 novembre 2019 • Acceptation du permis de construire : 22 janvier 2021 • Attribution des marchés travaux : 31 décembre 2021 • Début des travaux : 13 janvier 2022 • Fin des travaux prévue : mars 2023 • Mise en service : avril 2023
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Contrat territorial 2022 – 2028 entre la Région Nouvelle-Aquitaine et le PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers • Plan Alimentaire Territorial
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Conformité réglementaire des locaux, équipements et du fonctionnement de la cuisine centrale • Diminution de la consommation de carburant dans le portage des repas • Diminution de la production de déchets (vaisselle réutilisable, collecte déchets biodégradables...) • Evaluation du taux de surproduction • Maîtrise du coût fabrication, matière et livraison par repas TTC
Conséquence sur la fonction de centralité	Située à moins de 400m de la place centrale, le projet intégrera une polarité d'équipements accolé au centre ancien comprenant l'EHPAD, les écoles, le collège, la maison des solidarités départementale et la salle omnisport. Les parcelles visées (AB 947 et AB 948) pour l'implantation de la cuisine centrale accueille le bâtiment des services techniques communaux. Cette situation privilégiée facilitera la livraison, les écoles communales et la mairie étant localisées à moins de 500m du lieu de fabrication.
Annexes	Le permis de construire de la cuisine centrale a été accordé le 22 janvier 2021. Elle devra également bénéficier d'un agrément et d'un suivi de la Direction Départementale de la Protection des Populations.

Fiche action n° 13 : Développer l'offre d'équipements communaux

13b. Réhabiliter un bâtiment XIXème et créer une extension pour l'installation d'une médiathèque



Perspective médiathèque, vue depuis le square, Agence Métaphore

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie
Objectif	Consolider l'offre de locaux et d'équipements
Maître d'ouvrage	Commune de Créon
Statut	Engagée
Priorité	Fort
Description de l'action	<p>Dès octobre 2019, la réalisation d'une étude de faisabilité a mis en évidence les limites des locaux de l'actuelle bibliothèque municipale rénovés en 1989 et comprenant plusieurs niveaux sans ascenseur (inaccessibilité, surface insuffisante au regard de la population desservie, vétusté, manque de confort thermique et acoustique).</p> <p>Une réflexion s'est engagée pour conforter l'offre d'équipement et de lecture publique au regard de l'accroissement de la population (4940 habitants en 2020, en augmentation constante ces cinquante dernières années). Les attentes de la population ont fait l'objet d'un questionnaire associant les Créonnais à la fin de l'année 2020.</p> <p>Une directrice a été recrutée en mai 2021 pour développer le projet scientifique et culturel du futur équipement en lien avec les partenaires institutionnels (DRAC, biblio.Gironde, Région Nouvelle-Aquitaine etc.) et les acteurs locaux (associations, enseignants, usagers).</p> <p>Le Projet Culturel, Scientifique, Éducatif et Social (PCSES) a été approuvé par le Conseil Municipal en novembre et le choix de la maîtrise d'œuvre a été notifié en décembre 2021.</p> <p>Le bâtiment visé pour l'implantation de la médiathèque a été édifié en 1896 en pierre de taille et accueillait les anciens logements de l'école élémentaire. La restructuration et l'ajout d'une extension permettra de disposer d'espaces adaptés aux besoins et exigences liés au fonctionnement futur.</p>

	<p>Quelques éléments à retenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> → La médiathèque sera gratuite et ouverte à tous, → Un projet de 500m² de surface utile (190m² actuellement) → 60 places assises minimum (12 places actuellement) → 20h d'ouverture hebdomadaire grand public (14h actuellement) → Un renouvellement de l'offre documentaire en adéquation avec les besoins du territoire → Des actions d'animations variées avec une coloration scientifique et des partenariats renouvelés avec les associations locales et les partenaires institutionnels. → Une démarche de concertation initiée avec les habitants, les usagers de la bibliothèque, l'association fondatrice Bibli&Cie ainsi que les structures partenaires du programme d'animation. 	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Architecte des Bâtiments de France, représentants techniques de partenaires financeurs (DRAC, biblio.Gironde, Service dédié de la Région Nouvelle-Aquitaine...), Agence Culturelle de la Région Nouvelle-Aquitaine, les partenaires du programme d'animation (associations, opérateurs locaux)</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : l'Etat au titre de la DGD et de la DSIL, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde.</p> <p>La prochaine étape est la validation de l'avant-projet définitif pour stabilisation du plan de financement et évaluation des dépenses de fonctionnement et de leur financement.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature des dépenses (estimatif APD octobre 2022)	Coût HT estimé
Investissement	Frais études préalables	20 000€
	Honoraires MOE (base+diag+SSI+concertation)	197 100,15€
	OPC + Bureau de contrôle	44 200€
	Frais divers MOA (assurance, révision des prix, AMO)	107 949,85€
	Sous-total honoraires et frais divers	369 250€
	Lot 1 Gros œuvre + déplacement éléments techniques fontaine	655 000€
	Lot 2 Charpente bois	75 385€
	Lot 3 Etanchéité	34 030€
	Lot 4 Menuiserie aluminium	200 717,3€
	Lot 5 Menuiserie bois	427 983€
	Lot 6 Plâtrerie Isolation FP	131 050€
	Lot 7 PSCV	210 000€
	Lot 8 Electricité	195 000€
	Lot 9 Peinture - sol souple - carrelage	78 146€
	Lot 10 Ascenseur	41 500€
	Sous-total travaux	2 048 811,3€
	Mobilier (hors mobilier intégré mission MOE)	287 050€
	Equipement numérique	75 000€
	Création identité visuelle	5 000€
	Acquisition fonds initial	25 000€
Sous-total aménagement et équipements	390 050€	
Coût projet HT	2 810 111,3€	
Aléas (5% du coût travaux)	102 441€	
Dépenses prévisionnelles	Nature des dépenses (en attente des prévisionnels)	Coût HT
	Actions culturelles	4000€

Fonctionnement	Acquisition et renouvellement du fonds documentaire	28 000€
	3.8 ETP minimum pour 20h d'ouverture hebdomadaire dont : 1 catégorie B (1 poste existant) et 2,8 catégorie C (1 poste existant, 1,8 poste à créer)	135 000€
	Déménagement	8000€
	Coût fonctionnement HT	175 000€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	Etat - DRAC « Concours particulier » de la DGD 37 % d'aide sur les coûts travaux HT s	933 608€
	Investissement Etudes, travaux et aléas Région Nouvelle-Aquitaine 15 % d'aide sur le montant total HT (travaux + maîtrise d'œuvre + aléas)	378 075€
	Conseil Départemental de la Gironde Subvention construction ou l'extension d'une bibliothèque 30 % d'aide sur le montant total HT APS (travaux + maîtrise d'œuvre)	705 021€
	Autofinancement	504 100€
	Coût travaux, études et aléas HT	2 520 502€
Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Début de la mission d'accompagnement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : 23 septembre 2020 • Début de la phase faisabilité par l'AMO : 23 septembre 2020 • Validation du PCSES au Conseil Municipal : 24 novembre 2021 • Notification du marché de maîtrise d'œuvre : janvier 2022 • Rendu avant-projet sommaire : début juin 2022 • Dépôt du permis de construire : juillet 2022 • Rendu avant-projet détaillé : septembre 2022 • Démarrage des travaux : fin 2023 – début 2024 • Mise en service prévue en 2025 	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Contrat territorial 2022 – 2028 entre la Région Nouvelle-Aquitaine et le PETR Cœur de l'Entre-Deux-Mers 	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'occupation des espaces • Mesures des performances thermiques • Mesures des performances acoustiques • Adéquation offre-besoin • Bilan du PCSES et suivi médiathèque (taux de fréquentation, rotations des collections, nombre d'inscrits et d'actions culturelles...) 	
Conséquence sur la fonction de centralité	<p>Situé à moins de 250m de la place centrale, le projet intégrera une polarité d'équipements accolé au centre ancien comprenant la crèche, les écoles, le collège, le centre culturel, le cinéma et la ludothèque ce qui facilitera les partenariats et les échanges entre les structures. En outre, il dialoguera avec un parc aménagé pour les enfants en 2019 situé sur la même parcelle.</p> <p>Dimensionnée pour une population de 6000 habitants, la médiathèque a pour vocation d'irriguer le bassin de vie en renforçant l'offre du réseau intercommunal Pass' Lecture.</p>	
Annexes	<p>Le projet doit faire l'objet d'un permis de construire avec notice accessibilité et sécurité incendie comme tous les ERP. Situé en dehors du périmètre délimité des abords, il a tout de même fait l'objet d'échange avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF).</p>	

Fiche action n° 13 : Développer l'offre d'équipements communaux

13c. Acheter un projecteur numérique (cinéma)

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie	
Objectif	Consolider l'offre de locaux et d'équipements	
Maître d'ouvrage	Commune de Créon	
Statut	Engagé	
Priorité	Fort	
Description de l'action	Le cinéma de Créon est géré par l'association Max Linder bien que le propriétaire soit la commune. Actuellement, le cinéma a besoin d'un nouveau projecteur numérique pour pouvoir assurer ses séances tout en diminuant ses consommations énergétiques.	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat (DRAC), CNC, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, CINA, ALCA</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : CNC, Région Nouvelle-Aquitaine,</p> <p>Les prochaines étapes sont la passation d'un marché public pour l'achat du matériel et le dépôt des demandes de subvention.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	Achat du projecteur numérique	45 833 €
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement	Montant
	Région Nouvelle-Aquitaine	9 167€
	Autofinancement via TSA du CNC	36 666€
	Coût projet HT	45 833€
Calendriers prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> Lancement du marché et dépôt de subvention : 2nd semestre 2022 Achat du matériel : 1^{er} semestre 2023 	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Contrat de Relance et de Transition Ecologique 	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition du matériel 	
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action va permettre au cinéma de poursuivre son activité, équipement culturel structurant du territoire.	
Annexes		

Fiche action n° 13 : Développer l'offre d'équipements communaux

13d. Consolider les locaux communaux pour accueillir les services

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie	
Objectif	Consolider l'offre de locaux et d'équipements	
Maître d'ouvrage	Commune de Créon	
Statut	En projet	
Priorité	Médian	
Description de l'action	<p>Le programme « Petites Villes de Demain » a permis à la commune de recruter une cheffe de projet et un manager de commerces. Le recrutement d'un policier municipal a également été inscrit dans la convention. Ces recrutements ne permettent plus à la commune d'accueillir sereinement les services administratifs dans les locaux actuels.</p> <p>Les services techniques ont également évalué un besoin de stockage et de traitement des déchets et matériaux. C'est pourquoi la commune a identifié deux opportunités foncières :</p> <p><u>Etendre les services techniques (parcelle AC156)</u>: à l'entrée de ville nord, la parcelle AC156 d'une surface de 1875 m² est une propriété de l'Etat (anciens services de la DDE). La commune souhaite l'acquérir pour renforcer les locaux des services techniques et disposer d'une réserve foncière pour de futurs projets d'équipements en discussion avec des porteurs publics. L'acquisition est en cours prévue pour fin de l'année 2022 pour un coût de 240 000€ hors frais de notaire. La commune envisage une scission de la parcelle avec rénovation du bâti existant pour les services techniques par la commune et cession à un opérateur tiers pour la démolition-construction de bâtiment à usage mixte équipement ou service en RDC (santé, bureaux) et logements à l'étage.</p> <p><u>Rénover 1bis rue du Dr Fauché pour les services administratifs (parcelle AB155)</u> : dans la bastide, une parcelle mitoyenne aux locaux de l'hôtel de ville a été acquise pour un coût de 90 000€ hors frais de notaire. D'une surface de plancher de 50m² (hors trémie et sous-sol), la commune envisage de relier ce bâtiment à ses locaux et d'y implanter deux bureaux supplémentaires et une salle de réunion. Cette parcelle est comprise dans le périmètre délimité des abords et en co-visibilité de l'église.</p>	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : l'Architecte des Bâtiments de France, les services administratifs et techniques de la commune</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : l'Etat au titre de la DETR ou de la DSIL.</p> <p>Les prochaines étapes consistent en l'acquisition de la parcelle AC156 et la définition d'un programme pour les deux entités.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense (estimatif prévisionnel août 2022)	Coût HT estimé
	Etendre les services techniques (parcelle AC156)	100 000€
	Rénover 1bis rue du Dr Fauché pour les services administratifs	90 000€
	Coût projet HT	190 000€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	Etat (DETR, DSIL)	47 500€
	Autofinancement	142 500€
	Coût projet HT	190 000€

Calendriers prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition foncière (parcelle AB155) : 1^{er} semestre 2021 • Acquisition foncière (parcelle AC156) : 1^{er} semestre 2023 • Définition du programme et lancement consultation : 2nd semestre 2025 • Lancement des études MOE : 1^{er} semestre 2026 • Travaux : 1^{er} semestre 2027 • Livraison : 2nd semestre 2027
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition foncière • Réalisation des travaux
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action va permettre de renforcer l'offre de locaux dans et à proximité immédiate du centre-ville pour répondre aux besoins des services et de la population dans une logique de recyclage du foncier urbanisé.
Annexes	Les projets doivent disposer d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux en accord avec le PLUi.

Fiche action n° 13 : Développer l'offre d'équipements communaux

13e. Conforter l'offre de locaux associatifs pour répondre à la demande

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie
Objectif	Consolider l'offre de locaux et d'équipements
Maître d'ouvrage	Commune de Créon
Statut	En projet
Priorité	Médian
Description de l'action	<p>Créon bénéficie d'une dynamique associative riche avec 86 associations communales et intercommunales œuvrant sur son territoire. Près d'un tiers de ces associations ont une vocation culturelle.</p> <p>Lors de la construction du programme d'actions, les associations ont été interrogées par le biais d'une enquête sur les besoins en matière de locaux et leurs projets de développement de leurs activités.</p> <p>Sur les 27 associations répondantes, 52% ont déclaré qu'elles ne disposent pas de suffisamment de créneaux dans les locaux communaux pour fonctionner à pleine capacité. 63% des répondants ont constaté un besoin de travaux dans les locaux qu'elles fréquentent allant de la peinture et revêtement jusqu'à la réhabilitation complète et 56% ont identifié un besoin d'espace supplémentaire. Parmi ceux-ci trois types de locaux ressortent : des locaux de stockage, une salle de réunion pouvant contenir entre 20 à 50 personnes équipée sono-vidéo-écran, une salle polyvalente pouvant contenir environ 200 personnes pour l'organisation d'événements et d'activités (salle avec un rangement pour chaque association). Des demandes particulières ont également été recensées (seconde salle de cinéma, studio de danse supplémentaire, terrain de sport...) Cette première approche des besoins est à affiner pour arriver à un programme faisant consensus.</p> <p>Cependant, la commune a identifié trois parcelles qui pourraient conforter de façon temporaire puis pérenne l'offre de locaux associatifs :</p> <p><u>Maison Lecollier (parcelle AB532)</u> : à l'entrée sud-ouest de la bastide, la maison dite Lecollier et sa dépendance sont comprises dans la polarité d'équipements constituée de l'école maternelle, élémentaire, collège et ludothèque. Ces bâtiments d'une surface de 156 m² en état d'usage ont pour vocation d'accueillir des activités associatives pour un temps, dans l'attente des travaux pour l'école de musique intercommunale. A terme, cette parcelle d'une surface de 3000m² sera rasée pour accueillir une offre de stationnement périphérique à la bastide dans la polarité d'équipements.</p> <p><u>Maison Noriega (parcelle AB483)</u> : mitoyenne à la parcelle comprenant l'école élémentaire, le square et la future médiathèque, la parcelle abritant la maison dite Noriega d'une surface de 254m² a été acquise par la commune au 1^{er} semestre 2022 pour un montant de 329 000€ hors frais de notaire. Ce bâti en bon état a pour vocation d'accueillir pendant un temps l'école de musique intercommunale ainsi que d'autres associations musicales. A terme, cette maison est identifiée pour devenir une maison des associations comprenant bureaux et salles de réunion. Cette parcelle est située dans le périmètre délimité des abords.</p>

	<p><u>Foyer 1000 clubs (parcelle AB1050)</u> : située dans la bastide, la parcelle AB1050 d'une surface de 2255m² est une propriété communale qui abrite actuellement un stationnement et le foyer des 1000 clubs. Ce bâti, construit dans les années 70, est aujourd'hui particulièrement vétuste et doit faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition complète. La commune envisage deux scénarios : la rénovation/extension ou la démolition-construction de ce bâtiment pour abriter une salle polyvalente à usage associatif ou la démolition du bâti pour créer des places supplémentaires de stationnement.</p>	
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Département de la Gironde, l'Architecte des Bâtiments de France, l'IDDAC, les associations signataire du projet de vie locale, les représentants de la CAF (si EVS) <u>Les partenaires financeurs</u> : l'Etat au titre de la DETR ou de la DSIL, le Département de la Gironde, la CAF (si espace de vie sociale),</p> <p>Les prochaines étapes consistent en l'équipement de la maison Lecollier et de la maison Noriega pour accueillir les associations temporairement et la réalisation de l'étude de faisabilité pour la salle des 1000 clubs.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense (estimatif prévisionnel août 2022)	Coût HT estimé
	Mettre aux normes la Maison Noriega (parcelle AB483)	8 333€
	Réhabiliter et étendre le foyer des 1000 clubs (parcelle AB1050)	418 858€
	Dont Honoraires MOE	30 456€
	Dont Travaux	338 401€
	Dont Mobilier	50 000€
	Coût projets HT	427 191€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	Etat (DETR, DSIL, FNADT)	111 695€
	Région Nouvelle-Aquitaine - FEDER – FSE 2021 -2027 Objectif 2 – Travaux rénovation énergétique	111 695€
	Département de la Gironde - Lieux associatifs	111 695€
	Autofinancement	92 105€
	Coût projet HT	427 191€
	<u>Pour les associations</u> : la Région Nouvelle-Aquitaine a un dispositif d'aide aux investissements structurants associatifs (à la demande des associations).	
Calendriers prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> Formalisation des besoins associatifs et projections d'un projet collectif de vie locale : à partir du second semestre 2023 (fiche action 15) <p>Maison Lecollier (parcelle AB532) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Changement de destination du bâtiment vers l'ERP : 2nd semestre 2022 <p>Maison Noriega (parcelle AB483) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Changement de destination du bâtiment vers l'ERP : 2nd semestre 2022 Travaux d'amélioration : 2nd semestre 2022 Fin de l'occupation du bâtiment par l'école de musique : 2nd semestre 2024 <p>Foyer des 1000 clubs (parcelle AB1050) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Diagnostic amiante : 2nd semestre 2022 Etude structurelle avec étude de scénario pour destination du bâtiment : 2023 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des besoins avec les associations : 2028 • Recrutement de la maîtrise d'œuvre : 2nd semestre 2028 • Etude de la maîtrise d'œuvre : 2029 • Travaux : 1^{er} semestre 2030
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Chiffrage d'une opération de réhabilitation-extension, démolition-construction, démolition-aménagement pour les 1000 clubs, • Définition d'un programme architectural partagé par la commune et les associations, • Réalisation des travaux
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action va permettre de renforcer l'offre de locaux dans et à proximité immédiate du centre-ville pour répondre aux besoins des associations dans une logique de densification et de recyclage du foncier urbanisé.
Annexes	Les projets d'équipements doivent disposer d'un permis de construire en accord avec le PLUi. Cette déclinaison opérationnelle est liée à la fiche action 15.

Fiche action n° 14 : Affiner la connaissance du parc communal et dimensionner les actions à mener

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie		
Objectif	Intégrer les enjeux de la transition énergétique		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	14a. Se doter des outils d'exploitation et d'analyse	Validé	Fort
	14b. Réaliser un audit thermique sur le parc communal (hors écoles)	Validé	Fort
	14c. Réaliser une étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un réseau technique	Validé	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Dans un contexte d'application du décret tertiaire, la commune souhaite avoir une démarche vertueuse au regard de ses nombreux équipements et acquisitions récentes. Cette fiche action a pour objectif de regrouper les études et prestations nécessaires pour préparer la transition énergétique des bâtiments communaux dans une logique d'exemplarité de la puissance publique.</p> <p>La commune souhaite affiner sa connaissance du parc communal et la formaliser via des dossiers d'exploitation et de maintenance puis prioriser les investissements à réaliser en intégrant les enjeux de la transition écologique.</p> <p>Par ailleurs, une démarche portée par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Coeur de l'Entre-Deux-Mers et du SEMOCTOM (syndicat de gestion des déchets) a permis d'identifier des ressources de valorisation des déchets notamment pour l'alimentation de chaudières biomasses. Cette initiative a permis d'interroger la commune sur le mode d'approvisionnement de ces bâtiments (actuellement au gaz) tous situés dans un rayon de 500m autour de la bastide, avec de gros consommateurs à proximité (EHPAD, collège). L'étude permettra de statuer sur l'intérêt d'un réseau technique (de chaleur, de fraîcheur ou tempéré) alimenté par une chaudière biomasse ou par la géothermie.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : ALEC, Département de la Gironde, ADEME, PETR Coeur de l'Entre-Deux-Mers, SEMOCTOM, Banque des territoires, GRDF, ENEDIS</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Département de la Gironde, ADEME</p> <p>Les prochaines étapes consistent au dépôt d'une demande de subvention pour l'étude de faisabilité et la définition des besoins avec les services communaux concernés dans le cadre de la constitution des dossiers d'exploitation et de maintenance.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	14a. Se doter des outils d'exploitation et d'analyse	Réalisation des DTA des bâtiments communaux	2 657€
		Achat d'un logiciel métier pour la réservation et la gestion des équipements	3 795€
		Réalisation des dossiers d'utilisation, d'exploitation et de maintenance des bâtiments (DUEM)	En interne, recrutement d'un stagiaire.

		Sous-total	6 452€
	14b. Réaliser un audit thermique sur le parc communal (hors écoles)	Audit thermique du parc communal (si non compris dans étude RCU)	2 940€
		Audit des CTA cinéma et centre-culturel	15 000€
		Sous-total	17 940€
	14c. Réaliser une étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un réseau technique	Etude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un réseau technique	24 000€
		Sous-total	24 000€
	Coût projets HT		48 392€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement	Montant et taux / HT
	14a. Se doter des outils d'exploitation et d'analyse	Autofinancement	6 452€
		Coût projet HT	11 118€
	14b. Réaliser un audit thermique sur le parc communal (hors écoles)	Département de la Gironde	3 750€
		Autofinancement	14 190€
		Coût projet HT	17 940€
	14c. Réaliser une étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un réseau technique	ADEME - Appel à projets	20 400€
		Autofinancement	3 600€
		Coût projet HT	24 000€
	Calendriers prévisionnels	<p>14a. Se doter des outils d'exploitation et d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des DTA : 2nd semestre 2022 • Définition des besoins pour le DUEM : 2nd semestre 2022 • Lancement des DUEM : 1^{er} semestre 2023 • Livraison des DUEM : 2nd semestre 2023 • Achat d'un logiciel métier : 1^{er} semestre 2023 <p>14b. Réaliser un audit thermique sur le parc communal (hors écoles)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'audit thermique des bâtiments communaux : 1^{er} semestre 2023 • Réception de l'audit thermique et priorisation des travaux : 2nd semestre 2023 <p>14c. Réaliser une étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un réseau technique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de subvention étude de faisabilité : 2nd semestre 2022 • Début de l'étude de faisabilité : 1^{er} semestre 2023 • Livraison de l'étude de faisabilité : 2nd semestre 2023 	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Contrat de développement territorial des énergies thermiques renouvelables 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des études 		

Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra d'affiner la connaissance du parc communal situé en majorité dans le centre-ville pour prioriser la rénovation énergétique des bâtiments.
Annexes	

Fiche action n° 15 : Améliorer le confort thermique des bâtiments communaux

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie		
Objectif	Intégrer les enjeux de la transition énergétique		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	15a. Désimperméabiliser la cour d'école élémentaire	Engagé	Fort
	15b. Désimperméabiliser la cour d'école maternelle	Validé	Médian
	15c. Réaliser les travaux d'amélioration identifiés dans les études	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>En cohérence avec la fiche action n°12 « Affiner la connaissance du parc communal et dimensionner les actions à mener », cette fiche action a pour objet de recenser les investissements à mettre en œuvre pour parvenir à intégrer les enjeux de la transition écologique au sein des projets d'équipements.</p> <p>En prévision de l'application du décret tertiaire, la commune a déjà réalisé une étude thermique sur les écoles maternelle et élémentaire. Cette étude a révélé plusieurs dysfonctionnements corrigés autant que possible par des investissements réalisés ces dernières années (ajout de filtres, isolation...)</p> <p>Elle a conclu à la désimperméabilisation des cours d'école afin de gagner en confort thermique. Ces projets trouvent également un écho dans la stratégie de végétalisation de la commune et ils forment les deux premières déclinaisons opérationnelles de cette fiche action, dans l'attente du dimensionnement des autres investissements.</p> <p>Suite à une étude du CAUE à ce sujet, la commune a conclu à l'intérêt de rénover la cour d'école en l'étendant sur le parvis actuel de l'école élémentaire. L'objectif est de créer une cour d'école végétalisée pour les élèves pendant les périodes scolaires, visibles depuis la future médiathèque puisque le bâtiment à rénover est accolé à l'école et qui forme une extension du square de la bastide, seul îlot de fraîcheur pour le moment, en permettant au grand public d'accéder lors des fortes chaleurs.</p> <p>Enfin d'autres investissements devront certainement être effectués suite aux études identifiées dans la fiche action 14.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : ALEC, Département de la Gironde, CAUE, ADEME</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, ADEME, Banque des territoires</p> <p>La prochaine étape consiste à la réalisation d'aménagements pour le confort thermique dans l'école élémentaire.</p>		
Dépenses prévisionnelles (en attente des études pour améliorer le confort thermique du parc communal)	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	15a. Désimperméabiliser la cour d'école élémentaire (Estimatif août 2022 pour cour + parvis)	Honoraires MOE et frais divers	110 000€
		Travaux et aménagement paysager	379 222€
		Matériel et équipements	80 000€
		Sous-total	559 222€
	15b. Désimperméabiliser la cour d'école maternelle (Estimatif août 2022 pour 800m²)	Honoraires MOE et frais divers	15 333€
		Travaux et aménagement paysager	170 369€
		Matériel et équipements	49 836€
Sous total		235 538€	

	15c. Réaliser les travaux d'amélioration identifiés dans les études	Travaux d'amélioration de l'école élémentaire	112 000€
		Autres travaux d'amélioration (enveloppe à répartir sur plusieurs années)	192 000€
		Sous total	304 000€
	Coût projets HT		1 098 760€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	15a. Désimperméabiliser la cour d'école élémentaire	Agence de l'eau Adour-Garonne*	150 000€
		Etat (DSIL, DETR)	150 000€
		Département de la Gironde	25 000€
		Autofinancement	234 222€
		Coût projet HT	559 222€
	15b. Désimperméabiliser la cour d'école maternelle	Agence de l'eau Adour-Garonne*	25 000€
		Etat (DSIL, DETR)	100 000€
		Département de la Gironde	25 000€
		Autofinancement	85 538€
		Coût projet HT	235 538€
	15c. Réaliser les travaux d'amélioration identifiés dans les études	Etat (DSIL, DETR)	76 800 €
		Département de la Gironde Ecole élémentaire	56 000€
Autofinancement		171 200€	
Coût projets HT		304 000€	
Calendriers prévisionnels	<p>15a. Désimperméabiliser la cour d'école élémentaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition des besoins par le CAUE : 2nd semestre 2022 • Recrutement MOE : 1er semestre 2027 • Travaux : été 2028 • Livraison : rentrée 2028 <p>15b. Désimperméabiliser la cour d'école maternelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition des besoins par le CAUE école maternelle : 2nd semestre 2028 • Recrutement MOE : 1^{er} semestre 2029 • Travaux : été 2030 • Livraison : rentrée 2030 <p>15c. Réaliser les travaux d'amélioration identifiés dans les études</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux école maternelle : 2023 – 2024 • Travaux autres équipements : 2025 – 2026 / 2031 - 2032 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des besoins • Réalisation des travaux • Appropriation des aménagements par les équipes pédagogiques et les élèves 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra d'intégrer les enjeux de la transition écologique dans les projets d'équipements situés majoritairement en centre-ville.		
Annexes			

Fiche action n° 16 : Mettre à jour la politique petite enfance, enfance et jeunesse

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie		
Objectif	Animer une politique culturelle et jeunesse		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	16a. Réaliser l'évaluation du PEdT 2018/2022 et renouveler le nouveau PEDT 2022/2025	Engagé	Fort
	16b. Coordonner le CoTEAC et développer de nouveaux partenariats	Engagé	Fort
	16c. Identifier et renforcer une offre associative à destination des jeunes (15/25 ans)	En projet	Médian
	16d. Repenser les temps et l'accueil périscolaires (TAP) en lien avec le PEDT	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes du Créonnais (16a, 16b, 16c) en lien avec la commune Commune de Créon (16d) en lien avec la Communauté des Communes		
Description de l'action	<p>Une attention particulière est portée aux politiques enfance et jeunesse, ainsi qu'à l'éveil culturel et artistique sur le territoire du Créonnais. La Communauté de Communes et la commune portent toutes deux des actions de sensibilisation et d'animation et subventionnent des associations en cohérence avec ces politiques.</p> <p>Le <u>Projet Educatif de Territoire (PEdT)</u> est porté par la Communauté de Communes du Créonnais et réunit tous les acteurs éducatifs entourant les enfants de 0 à 18 ans. Cette formalisation des politiques communautaire et communale, au travers d'un projet global, permet de coordonner les différentes actions dévolues à la petite enfance, l'enfance et la jeunesse entre les différentes collectivités et associations. Le dernier PEdT arrive à échéance en 2022 et doit être évalué et renouvelé pour 2022 à 2025. Le travail entrepris pour ce projet global rejoint les grands axes du Projet Social de Territoire (PST).</p> <p>En parallèle, la Communauté de Communes coordonne un <u>Contrat Territorial d'Education Artistiques et Culturelles (CoTEAC)</u>. Ce contrat, engageant la CdC, les institutions partenaires et les associations opératrices, visent à développer l'accès à la culture pour tous.</p> <p>Ces dynamiques et projets concomitants permettent une cohérence dans la coéducation des enfants et jeunes du territoire. Ils permettent une réflexion élargie et transversale.</p> <p>En outre, <u>l'arrivée d'un lycée polyvalent en 2023 accentuera le nombre de jeunes 15 – 25 ans sur le territoire</u>, cela sera donc un enjeu prioritaire dans les actions à mettre en place avec les associations afin de renforcer et coordonner l'offre à destination des 15-25 ans.</p> <p>En effet, la commune de Créon anime aujourd'hui <u>les temps d'activité et l'accueil périscolaires (TAP)</u>, en cohérence avec les principes du PEdT. Des évolutions peuvent être proposées (formation des agents, suite des temps d'activité périscolaire, renforcement de l'aide aux devoirs, mise en place d'une plateforme famille...)</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat (DRAC), Département de la Gironde, CAF, SDJES 33, Education Nationale, IDDAC, MSA, associations locales</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : DRAC, Département de la Gironde, CAF, SDJES 33, IDDAC, MSA</p>		

	La prochaine étape consiste à la mise en place de rencontres dans le cadre du PEdT.		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût TTC estimé
	16a. Réaliser l'évaluation du PEdT 2018/2022 et renouveler le nouveau PEdT 2022/2025	Organisation de rencontres éducatives / contenus pédagogiques	3 000€
		Sous-total	3 000€
	16b. Coordonner le CoTEAC et développer de nouveaux partenariats	Budget année scolaire 2022/2023	62 862€
		Sous-total	62 862€
	16d. Repenser les temps et l'accueil périscolaires (TAP) en lien avec le PEdT	Budget année scolaire 2022/2023	90 000€
Sous-total		90 000€	
Coût projet TTC			155 862€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	16a. Réaliser l'évaluation du PEdT 2018/2022 et renouveler le nouveau PEdT 2022/2025	Autofinancement	3 000€
		Coût projet TTC	3 000€
	16b. Coordonner le CoTEAC et développer de nouveaux partenariats	Etat (DRAC)	12 000€
		Département de la Gironde	10 000€
		IDDAC	4 650€
		Mécénat	5 000€
		Autofinancement	31 212€
	Coût projet TTC		62 862€
	16d. Repenser les temps et l'accueil périscolaires (TAP) en lien avec le PEdT	Fonds d'amorçage	45 000€
		CAF (budget périscolaire)	15 000€
		Autofinancement	30 000€
		Coût projet TTC	90 000€
Calendriers prévisionnels	<p>16a. Réaliser l'évaluation du PEdT 2018/2022 et renouveler le nouveau PEdT 2022/2025</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'évaluation : février à mai 2022 • Lancement du renouvellement : septembre à novembre 2022 • Mise en place des actions dès janvier 2023 • Bilan intermédiaire mai 2023 <p>16b. Coordonner le CoTEAC et développer de nouveaux partenariats</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre septembre et décembre : Formations des enseignants • Mise en place des 4 parcours EAC entre décembre 2022 et juin 2023 • Copil en juillet 2023 <p>16d. Repenser les temps et l'accueil périscolaires (TAP) en lien avec le PEdT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calendrier en lien avec le PEdT 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Projet Social de Territoire • Convention Territoriale Globale 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • PEdT : Des bilans intermédiaire par axe de travail chaque fin d'année scolaire / Selon les actions mises en place des questionnaires • CoTEAC : 1 copil de bilan chaque fin d'année scolaire • TAP : Mise en place des actions et évaluation annuelle 		

Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra de renforcer la politique petite enfance, enfance et jeunesse du territoire, véritable facteur d'attractivité pour les familles. Par ailleurs, la proposition d'offres associatives et de partenariats entre le lycée et les autres structures du territoire permettra de renforcer les liens entre cet équipement et le centre-ville.
Annexes	

Fiche action n° 17 : Formaliser et animer une politique culturelle communale

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie		
Objectif	Animer une politique culturelle et jeunesse		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	17a. Réaliser une étude de préfiguration à un projet de vie locale/sociale comprenant un volet culture (13e)	Validé	Fort
	17b. Créer un règlement d'attribution des subventions aux associations en accord avec les objectifs identifiés	Validé	Médian
	17c. Créer un service culture coordinateur et animateur de cette politique	En projet	Faible
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>La commune de Créon bénéficie d'un important dynamisme associatif avec 86 structures recensées en 2021. Parmi ces structures, près d'un tiers sont des associations à vocation culturelle. Cette offre est particulièrement riche, la commune concentrant des équipements culturels (cinéma, ludothèque, bibliothèque, salle de spectacle, studio de danse).</p> <p>L'action de ces associations est appuyée par la commune financièrement via des subventions et techniquement par deux agents (un régisseur technique pour la salle de spectacle et une référente vie associative). Les évolutions que connaît le monde associatif suite au COVID sont l'occasion de réunir et d'interroger ces structures sur leur devenir.</p> <p>L'objectif serait de formaliser une politique culturelle en lien avec le projet de vie sociale/locale de la commune pour identifier les manques de l'offre, les partenariats éventuels et les solutions à apporter pour redynamiser et coordonner les actions proposées. Cette action est donc liée à la déclinaison opérationnelle 13e.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : DRAC, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, CAF, Fédération des Associations de France</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, CAF</p> <p>La prochaine étape consiste à réaliser en régie une étude pour recenser les politiques existantes et impulser une dynamique avec les associations.</p> <p>La création du règlement d'attribution des subventions pourrait également être réalisée en régie.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût TTC estimé
	17c. Créer un service culture coordinateur et animateur de cette politique (Estimatif août 2022)	Recrutement d'un poste de catégorie B à temps complet	35 000€/an
		Sous total	35 000€/an
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement	Montant et taux
	17c. Créer un service culture coordinateur et animateur de cette politique	Autofinancement	35 000€/an
		Coût total du projet	35 000€
Calendriers prévisionnels	<p>17a. Réaliser une étude de préfiguration à un projet de vie locale/sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecriture cahier des charges : 1^{er} semestre 2023 • Recrutement d'un prestataire pour l'étude : 2nd semestre 2023 • Lancement de l'étude : 2024 • Réception de l'étude : 2024 		

	<p>17b. Créer un règlement d’attribution des subventions aux associations en accord avec les objectifs identifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecriture règlement d’attribution : 1^{er} semestre 2023 • Adoption règlement d’attribution : 2nd semestre 2023 <p>17c. Créer une service culture coordinateur et animateur de cette politique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rédaction de la fiche de poste : 2nd semestre 2024 • Lancement du recrutement : 1^{er} semestre 2025 • Début prise de poste : 2nd semestre 2025
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d’évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l’étude • Recrutement du coordinateur culturel
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra de formaliser un volet culturel à la politique en faveur de la vie associative et locale de la commune de manière à renforcer l’attractivité et le rayonnement de Créon.
Annexes	Cette fiche action est liée à la déclinaison 13e.

Fiche action n° 18 : Valoriser les fonds communaux

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie		
Objectif	Animer une politique culturelle et jeunesse		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	18a. Mettre à jour le support numérique du musée Bertal	Validée	Fort
	18b. Valoriser les fonds communaux et le legs Bertal	Validé	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>La commune de Créon possède plusieurs types de fonds à conserver dont :</p> <p><u>Le legs Bertal</u> : Antoine-Victor Bertal (1817-1895) est un collectionneur et un mécène créonnais qui a légué sa collection d'art à sa ville natale en 1895. Composée d'une centaine d'objets, elle a été répartie entre les musées de Bordeaux et de Libourne mieux armés pour la conserver.</p> <p>Cependant, ce legs a bénéficié d'une valorisation via un musée numérique dit le musée virtuel Bertal en 2015. Initiative qui n'a pu totalement aboutir tant au niveau du site que des locaux, car bien que disponible pendant une période dans l'enceinte de la mairie, aucun local n'était vraiment adapté pour accueillir les éléments techniques (casque, vidéo) du musée numérique.</p> <p><u>Le fonds des Rosiers</u> : la commune de Créon est l'une des villes rosières de Gironde et a pour originalité d'avoir son pendant masculin. Le Rosier est choisi parmi les jeunes garçons de 12 à 16 ans ayant démontré un talent artistique. La commune a parmi ses fonds les productions des Rosiers.</p> <p><u>Des tableaux et objets divers à recenser et à évaluer</u> (tableaux, cartes postales et plans anciens, objets anciens de la vie courante...)</p> <p>L'objectif de cette action est de les référencer, les identifier et de les porter à connaissance du public en fonction de leur intérêt historique et patrimonial.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Région Nouvelle-Aquitaine Inventaire Général du Patrimoine, Archives départementales, Musée des Beaux-Arts de Libourne, DRAC, Société archéologique et historique du Créonnais, Télé Canal Créonnais, Entre-Deux-Mers Tourisme</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : DRAC, Région Nouvelle-Aquitaine Inventaire Général du Patrimoine, Archives départementales</p> <p>La prochaine étape consiste en la mise à jour du matériel et de l'interface du musée numérique Bertal ainsi que le référencement des fonds communaux.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	18a. Mettre à jour le support numérique du musée Bertal	Actualisation de l'interface du musée virtuel, poursuite du site, création de supports de communication, achat de matériel	4 000€
		Sous-total	4 000€
	18b. Valoriser les fonds communaux et le legs Bertal	Mise en œuvre d'actions de valorisation (expositions, livres, etc...)	1 000€
		Sous total	1 000€
		Coût projet HT	5 000€

Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement	Montant et taux
	18a. Mettre à jour le support numérique du musée Bertal	Autofinancement	5 000€
		Coût projet HT	5000€
18b. Valoriser les fonds communaux et le legs Bertal	Autofinancement	1 000€	
		Coût projet HT	1 000€
Calendriers prévisionnels	<p>18a. Mettre à jour le support numérique du musée Bertal</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise à jour du matériel : 2nd semestre 2022 Lancement mise à jour interface : 1^{er} semestre 2025 en lien avec la livraison de la médiathèque <p>18b. Valoriser les fonds communaux et le legs Bertal</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier les fonds, clarifier le type d'acquisition (legs, don, achat), mettre au propre l'inventaire : 2025 Formaliser un projet de valorisation et de conservation : 2025 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Contrat de Relance et de Transition Écologique 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Identification des fonds Rangement et accessibilité des fonds Valorisation du fond et/ou mise en réseau de partenaires patrimoniaux 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra de valoriser et de mieux faire connaître les traditions et le passé de la commune. Elle est envisagée en lien avec les acteurs du patrimoine et du tourisme.		
Annexes			

Fiche action n° 19 : Actualiser et animer les politiques d'action sociale

Axe stratégique	Conforter l'offre de services et d'équipements pour le bassin de vie		
Objectif	Développer la politique d'action sociale		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	19a. Réaliser une analyse des besoins sociaux de la Communauté de Communes du Créonnais	Engagé	Fort
	19b. Mettre en œuvre le plan d'actions proposée par l'ABS communal	Validé	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes du Créonnais (19a) Commune de Créon (19b)		
Description de l'action	<p>Le Centre Intercommunal d'Action Sociale propose un accompagnement social à l'échelle du Créonnais. En lien avec les structures départementales et communales, il organise la banque alimentaire, l'hébergement d'urgence et l'hébergement relais. Le CIAS est partie prenante dans le transport à la demande (TAD) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ainsi que des actions plus ponctuelles à destination de ses publics cibles.</p> <p>Le Centre Communal d'Action Sociale réalise également un accompagnement social à l'échelle de la commune et relaie les politiques intercommunales (OPAH, TAD). Il est partie prenante dans le permis de louer ainsi que dans l'accueil des aînés dans la commune (gestion du service d'aide à domicile, participation aux programmes à destination des aînés, organisation d'animations plus ponctuelles). Le CCAS intègrera sous peu le réseau coordonné par l'EHPAD public de Créon mettant en relation les différentes structures du territoire (CCAS, EHPAD, CIAS, service d'aide etc...) ayant trait aux aînés.</p> <p>Ces politiques vont être actualisées après réalisation d'une analyse des besoins sociaux (analyse effectuée pour la commune et qui sera lancée au 2nd semestre 2022 pour le Créonnais) et d'un plan d'actions.</p> <p>La mise en œuvre des plans d'action permettra de renforcer des dispositifs existants ou de porter de nouveaux partenariats.</p> <p>Dans le cas du CCAS de Créon, de nouvelles actions vers les familles monoparentales vont être réalisées en partenariat avec la MDS et un renforcement des aides facultatives (secours d'urgences et études) ainsi qu'une augmentation de la demande pour le service d'aide à domicile sont à prévoir.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Département de la Gironde, CAF, Maison Départemental de la Solidarité, CCIAS, CARSAT, CNSA, CPAM, EHPAD, associations locales</p> <p>Le rendu de l'analyse des besoins sociaux à l'échelle communale est prévu pour la rentrée 2022 et fera suite à la budgétisation de son plan d'actions par le CCAS.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût estimé
	19a. Réaliser une analyse des besoins sociaux de la Communauté de Communes du Créonnais	Les données seront issues de l'analyse sociodémographique de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU (fiche action 22). Le schéma d'acteur et le plan d'actions sont également programmés dans cette étude.	
	19b. Mettre en œuvre le plan d'actions proposée par l'ABS communal	Subvention communale au CCAS	75 000€/an
		Participation communale dans le cadre du service d'aide à domicile	10 000€/an
	Coût projet		85 000€/an

Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement	Montant estimé
	19a. Réaliser une analyse des besoins sociaux de la Communauté de Communes du Créonnais	Compris dans la fiche action 22.	
	19b. Mettre en œuvre le plan d'actions proposée par l'ABS communal	Autofinancement	85 000€/an
		Coût projet	85 000€/an
Calendriers prévisionnels	19a. Réaliser une analyse des besoins sociaux de la Communauté de Communes du Créonnais <ul style="list-style-type: none"> • Livraison diagnostic : 1^{er} semestre 2023 • Livraison plan d'action : 2nd semestre 2023 • Lancement des actions : 1^{er} semestre 2024 19b. Mettre en œuvre le plan d'actions proposée par l'ABS communal <ul style="list-style-type: none"> • Livraison de l'analyse des besoins sociaux : rentrée 2022 • Lancement des nouvelles actions : 1^{er} semestre 2023 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'étude • Mise en œuvre des actions 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra de renforcer la politique d'action sociale menée sur le territoire.		
Annexes			

Axe 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville

OBJECTIF : Encourager la rénovation de l'habitat

Fiche action n°20 : Poursuivre les politiques de l'habitat en cours

- 20a. Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH communautaire
- 20b. Poursuivre la mise en œuvre du permis de louer

Fiche action n°21 : Activer et faire connaître les dispositifs ORT (De Normandie, DIIF)

OBJECTIF : Réinvestir les bâtis dégradés en créant une offre attractive

Fiche action n°22 : Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI

Fiche action n°23 : Faire engager des opérations de réhabilitation

- 23a. Réhabiliter 6 logements HLM et 1 commerce (Rue Baspeyras)
- 23b. Réhabiliter 5 logements HLM et 1 commerce (Rue Amaury de Craon)
- 23c. Réhabiliter/construire 8 logements HLM et 1 local d'activité (Rue de la Gare)

OBJECTIF : Informer et accompagner les porteurs de projet

Fiche action n°24 : Développer une campagne de communication pour inciter aux bonnes pratiques

- 24a. Relayer des campagnes de promotion des partenaires
- 24b. Créer un contenu sur la « Rénovation » et le communiquer via courrier et sur le site internet communal
- 24c. Organiser une journée de la rénovation
- 24d. Valoriser les opérations de réhabilitation (visites, communication)

Fiche action n°25 : Initier des actions incitatives « flash »

- 25a. Mettre en place une opération volets repeints
- 25b. Créer un cadastre thermographique

OBJECTIF : Valoriser le patrimoine bâti et urbain

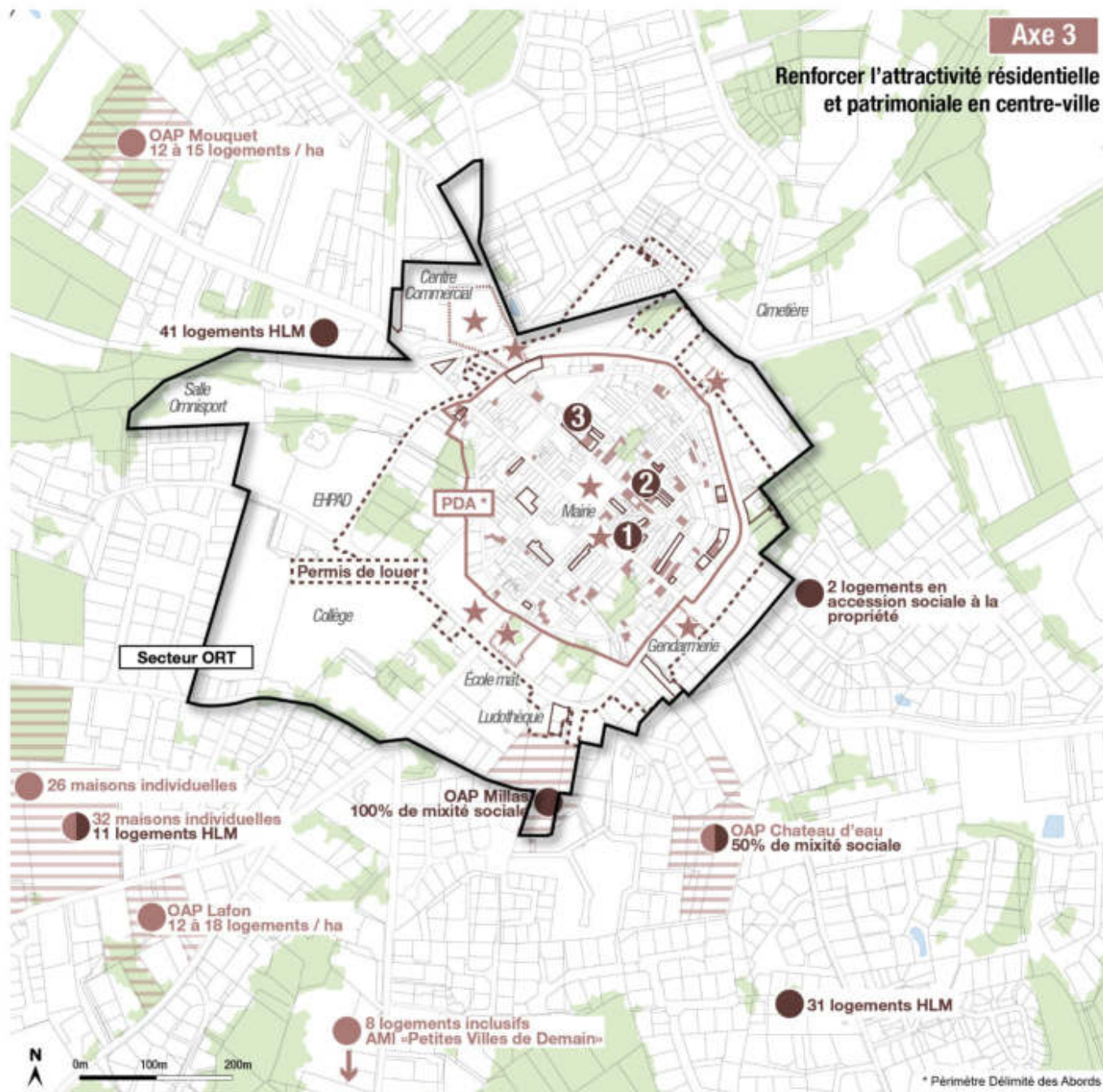
Fiche action n°26 : Sensibiliser au patrimoine bâti et urbain

- 26a. Proposer des visites de la commune
- 26b. Mettre en œuvre une médiation saisonnière autour du patrimoine
- 26c. Créer un circuit balisé comprenant les bâtis remarquables de la commune (33d)

Fiche action n°27 : Inciter à la sauvegarde et à l'entretien du patrimoine bâti

- 27a. Sauvegarder les bâtiments remarquables
- 27b. Réaliser une convention avec la Fondation du Patrimoine
- 27c. Approfondir le relevé de l'état apparent des bâtis dans le secteur ORT

Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville



Encourager la rénovation de l'habitat

- 20. Poursuivre les politiques de l'habitat en cours
- 20a. Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH communautaire
- 20b. Poursuivre la mise en œuvre du permis de louer

- 21. Activer et faire connaître les dispositifs ORT (De Normandie, DIIIF)

Réinvestir les bâtis dégradés en créant une offre attractive

- 22. Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI
- Actualiser les fonciers identifiés dans l'étude de repérage du CAUE (2017)

- 23. Faire engager des opérations de réhabilitation
- 23a. Réhabiliter 6 logements HLM et 1 commerce (Rue Baspeyras)
- 23b. Réhabiliter 5 logements HLM et 1 commerce (Rue Amaury de Craon)
- 23c. Réhabiliter/construire 8 logements HLM et 1 local d'activité (Rue de la Gare)

Informier et accompagner les porteurs de projet

- 24. Développer une campagne de communication pour inciter aux bonnes pratiques
- 24a. Relayer des campagnes de promotion des partenaires,
- 24b. Créer un contenu sur la « Rénovation » et le communiquer via courrier et sur le site internet communal
- 24c. Organiser une journée de la rénovation
- 24d. Valoriser les opérations de réhabilitation (visites, communication)

- 25. Initier des actions incitatives « flash »

- 25a. Mettre en place une opération volets repeints
- 25b. Créer un cadastre thermographique

Valoriser le patrimoine bâti et urbain

- 26. Sensibiliser au patrimoine bâti et urbain
- 26a. Proposer des visites de la commune
- 26b. Mettre en œuvre une médiation saisonnière autour du patrimoine
- 26c. Créer un circuit balisé comprenant les bâtis remarquables de la commune (33d)

- 27. Inciter à la sauvegarde et à l'entretien du patrimoine bâti

- 27a. Sauvegarder les bâtiments remarquables
- 27b. Réaliser une convention avec la Fondation du Patrimoine
- 27c. Approfondir le relevé de l'état apparent des bâtis dans le secteur ORT

Fiche action n° 20 : Poursuivre les politiques de l'habitat en cours

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville		
Objectif	Encourager la rénovation de l'habitat		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	20a. Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH communautaire	Engagé	Fort
	20b. Poursuivre la mise en œuvre du permis de louer	Engagé	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes du Créonnais (20a) Commune de Créon (20b)		
Description de l'action	<p>Depuis 2012, la Communauté de Communes du Créonnais met en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Cette politique incitative dont la mission suivi-animation est assurée par un prestataire profite à l'ensemble de son territoire. Elle a été prorogée pour l'année 2022 et sera renouvelée avec la signature d'une nouvelle convention OPAH en 2023.</p> <p>Les bilans de l'OPAH communautaire révèlent que cette politique a d'excellents résultats avec les propriétaires occupants mais de réelles difficultés à intéresser les propriétaires bailleurs étant donné l'attractivité du secteur et les prix des mises en location.</p> <p>De fait, en complément la commune, soucieuse de la qualité des logements loués, expérimente le permis de louer. Depuis décembre 2021, toute mise en location doit faire l'objet d'une déclaration préalable et dans certains secteurs (centre-ville, Genestat, Piveteau, Grimard, Baudin, Mailleau) d'une demande d'autorisation préalable. Le CCAS met en œuvre cette politique appuyé par un prestataire externe, le CREAQ. Sa prestation comprend la vérification des diagnostics obligatoires, la réalisation des visites techniques des logements, le constat et la caractérisation des désordres éventuels et la rédaction des rapports. Il peut également réaliser les contre-visites si nécessaire. La convention est d'une durée d'un an renouvelable tacitement. Entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2022, le CREAQ a réalisé 26 visites et 1 contre-visite dans le cadre de l'autorisation de mise en location.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques et financiers</u> : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, CAF, MSA de la Gironde, Maison Départementale du Handicap, Procivis Nouvelle-Aquitaine, ARS Aquitaine, Fondation Abbé Pierre</p> <p>La prochaine étape consiste au lancement du marché pour le recrutement d'un prestataire assurant la mission suivi-animation de l'OPAH communautaire.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT
	20a. Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH communautaire	Mission suivi-animation réalisée par un prestataire externe (SOLIHA) – Communauté de Communes	45 000€/an
	20b. Poursuivre la mise en œuvre du permis de louer	Mission suivi-animation réalisée par un prestataire externe (CREAQ)	15 000€/an
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	20a. Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH communautaire	Anah	En attente
		Département de la Gironde	En attente
		Autofinancement	En attente
	Coût projet HT / an	45 000€	

	20b. Poursuivre la mise en œuvre du permis de louer	Autofinancement	15 000€
		Coût projet HT / an	15 000€
Calendriers prévisionnels	<p>20a. Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH communautaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement du marché pour la mission suivi-animation : 2nd semestre 2022 • Recrutement du prestataire : 1^{er} semestre 2023 • Signature de la nouvelle convention d'OPAH : 1^{er} semestre 2023 • Début de la mission du prestataire : 1^{er} semestre 2023 en assurant la continuité du service. <p>20b. Poursuivre la mise en œuvre du permis de louer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du bilan de la première année : 2nd semestre 2022 • Renouvellement du prestataire : 21 décembre 2022 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement du prestataire (OPAH) • Bilan annuel réalisé par les prestataires comprenant le nombre de ménages informés, accompagnés ainsi que le nombre de situations traitées 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Ces deux déclinaisons opérationnelles coordonnées ont pour objectif d'inciter les propriétaires à l'amélioration de leur logement (rénovation énergétique, travaux de réhabilitation). Cette action a pour conséquence finale la rénovation des logements et le maintien de l'attractivité de l'offre.		
Annexes	L'OPAH communautaire doit faire l'objet d'une nouvelle convention pour trois ou cinq ans.		

Fiche action n° 21 : Activer et faire connaître les dispositifs ORT

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville
Objectif	Encourager la rénovation de l'habitat
Statut	Validé
Priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Créon en partenariat avec la Communauté de Communes du Créonnais
Description de l'action	<p>L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) créée par la loi Élan en 2018 est un outil mis à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à conforter et développer l'attractivité des centres-villes.</p> <p>La signature de la convention d'Opération et de Revitalisation du Territoire va permettre de mobiliser en priorité deux outils :</p> <p>→ <i>Dispositif De Normandie</i> : réduction d'impôts comprise entre 12% et 21% en fonction du temps de location à loyer conventionné dans la limite de 300 000€ pour les propriétaires bailleurs rénovant leur logement selon certaines modalités (25% du montant total des travaux doivent être consacrés à de la rénovation et l'amélioration des performances énergétiques).</p> <p>Ce dispositif est particulièrement intéressant pour le territoire puisque la politique incitative d'amélioration de l'habitat éprouve des difficultés à intéresser les propriétaires bailleurs au regard de la pression locative (demande croissante, peu d'offres).</p> <p>→ <i>Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)</i> : financement par l'ANAH d'une partie du déficit de l'opération de rénovation des logements à vocation locative réalisée par un opérateur public, parapublic, privé.</p> <p>Ce dispositif peut permettre aux fonciers portés par l'EPF Nouvelle-Aquitaine de se réaliser puisque ces financements sont destinés à rendre possible des opérations de réhabilitation complexes et assurer à l'investisseur un équilibre budgétaire.</p> <p>Suite à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU éventuellement ORI, d'autres dispositifs pourraient également être mobilisés en fonction des situations :</p> <p>→ <i>Vente Immeuble à Rénover (VIR)</i> : comme le DIIF, la VIR passe par un opérateur qui peut revendre les logements acquis avant travaux avec un cahier des charges pour un montant plafonné subventionné par l'Anah, soit réaliser les travaux lui-même pour un montant plafonné et subventionné par l'Anah et louer par la suite.</p> <p>→ <i>Abattement sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis</i> applicable dans les villes signataires d'une ORT a également été défini dans la loi de finance 2020 pour 2021.</p> <p>Il apparaît nécessaire de les faire connaître à l'ensemble des services, prestataires, professionnels, opérateurs et propriétaires concernés. De fait, l'objectif de cette action au-delà de l'activation de ces outils est la communication et la sensibilisation.</p>

Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Département de la Gironde, EPFNA, CAUE, CIAS, CCAS, prestataires OPAH et permis de louer</p> <p>La prochaine étape consiste à activer les outils de l'ORT en lien avec les partenaires institutionnels.</p>	
Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	Campagne de communication auprès des propriétaires et des opérateurs publics et privés comprenant création de contenus et de flyers	500€
	Coût projet HT	500€
Plans de financement prévisionnels	Nature du financement	Montant estimé
	Autofinancement	500€
	Coût projet HT	500€
Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Signature de la convention ORT : 2nd semestre 2022 • Préparation des contenus : 1^{er} semestre 2023 • Edition des flyers : 2nd semestre 2023 • Mise à jour du site internet de la commune : 2nd semestre 2023 	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Convention d'Opération d'Amélioration de l'Habitat 	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Activation des outils mentionnés • Réalisation de la campagne de communication • Adaptation des outils suite à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU • Modification de la communication • Etude des cas d'utilisation des outils 	
Conséquence sur la fonction de centralité	<p>Cette action va permettre de renforcer les outils à disposition des propriétaires et des opérateurs du territoire afin de financer leur projet de rénovation dans le secteur défini par l'Opération de Revitalisation du Territoire comprenant le centre-ville.</p>	
Annexes	<p>Le prestataire de la mission suivi-animation de l'OPAH communautaire, le CAUE et le prestataire du permis de louer devront être informés de l'activation de ces dispositifs pour qu'ils puissent aiguiller les propriétaires lors de leurs rendez-vous.</p>	

Fiche action n°22 : Réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville
Objectif	Réinvestir les bâtis dégradés en créant une offre attractive
Statut	Engagée
Priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Communauté de Communes du Créonnais
Description de l'action	<p>En 2017, une problématique spécifique a émergé pour les communes de Créon, La Sauve-Majeure et Sadirac sur le territoire du Créonnais, à savoir la nécessité de mener une démarche globale de développement urbain, patrimonial, environnemental accompagnant une dynamique sur l'habitat.</p> <p>Le Conseil Départemental de La Gironde a missionné un prestataire pour mener à bien une étude afin de préciser l'intérêt de lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. L'étude a conclu à l'intérêt d'une telle démarche.</p> <p>En 2020, les élections et la crise sanitaire ont mobilisé les élus de façon prégnante. C'est pourquoi, la réflexion a été reprise en 2021 lors du lancement de la démarche « Petites Villes de Demain » pour la commune de Créon.</p> <p>En mai 2022, le conseil communautaire a délibéré en faveur d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU éventuellement ORI qui comprend une analyse socio-démographique à l'échelle intercommunale ainsi qu'un approfondissement des secteurs pour les six communes volontaires : Créon (centralité), Sadirac, La Sauve-Majeure et Haux (pôles de proximité identifiés dans le PLUi), Baron et St-Léon (bourgs ruraux).</p> <p>La volonté du conseil communautaire est de développer sa politique en matière d'habitat et d'agir sur des situations que les dispositifs classiques ne permettent pas de résorber.</p> <p>L'étude doit permettre aux élus de faire un choix sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'opportunité de mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat « renouvellement urbain » sur le centre-ville de Créon et sur d'autres centres-bourgs du territoire et ses conditions de mise en œuvre, • L'opportunité d'activer d'autres dispositifs ou procédure ayant pour objectif l'amélioration de l'habitat à l'échelle communautaire ou des périmètres identifiés (OPAH, De Normandie dans l'ancien, veille foncière etc...) • Le cas échéant de préciser le(s) périmètre(s), les objectifs qualitatifs et quantitatifs recherchés et le(s) cadre(s) opérationnel(s) approprié(s) (calibrage détaillé des opérations ainsi que de l'ensemble des moyens à mettre en œuvre, cadre partenarial compris).
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat, Anah, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, CAF, MSA de la Gironde, Maison Départementale du Handicap, Procivis Nouvelle-Aquitaine, ARS Aquitaine, Fondation Abbé Pierre</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Anah, Banque des Territoires, Département de la Gironde</p> <p>La prochaine étape consiste au lancement du marché.</p>

Dépenses prévisionnelles	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	Réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU/ORI	125 000€
	Coût projet HT	125 000€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
	Anah	62 500€
	Conseil Départemental de la Gironde	7 980€
	Banque des territoires	11 544,33€
	Etat via FNADT	8 847,67€
	Total financements publics	90 872€
	Communauté de communes du Créonnais incluant le financement des parts communales de Baron, Haux, La Sauve Majeure, Sadirac et Saint Léon	25 595,6€
	Créon	8 531,9€
	Total autofinancement collectivités	34 127,5€
	Coût projet HT	125 000€
Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement du marché : 2nd semestre 2022 • Choix du prestataire et lancement de l'étude : 1^{er} semestre 2023 • Fin de l'étude : 2nd semestre 2023 – 1^{er} semestre 2024 • Si approbation des élus, signature de la convention : 1^{er} semestre 2024 • Lancement du marché suivi animation : 2nd semestre 2024 • Lancement des études de calibrage (si nécessaire) : 2nd semestre 2024 • Si non approbation des élus, mise à jour de la convention EPFNA 	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique • Analyse des besoins sociaux du Créonnais 	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement du bureau d'études • Réalisation de l'étude selon le cahier des charges construit avec les partenaires techniques et financeurs • Pertinence de l'étude : l'étude a-t-elle permis d'affiner la connaissance du territoire ? l'étude a-t-elle permis aux élus de se prononcer sur la mise en œuvre d'une politique complémentaire à l'OPAH communautaire ? 	
Conséquence sur la fonction de centralité	<p>Cette action a pour objectif a minima d'affiner la connaissance du parc de logements intercommunal, de cibler des situations précises et d'apporter un éclairage adapté. Par ailleurs, si les élus se prononcent en faveur de la signature d'une convention d'OPAH-RU, cette action permettra d'engager ou de faire engager des opérations de réhabilitation dans les secteurs concernés.</p>	
Annexes	<p>Il apparaîtra nécessaire de faire le lien entre les projets identifiés dans cette étude et les documents d'urbanisme (mise en place d'OAP renouvellement urbain, d'emplacement réservé etc...)</p>	

Fiche action n°23 : Faire engager des opérations de réhabilitation en centre-ville



Perspective réhabilitation rue Baspeyras (6 logements) Lastere Architectures

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville		
Objectif	Réinvestir les bâtis dégradés en créant une offre attractive		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	23a. Réhabiliter 6 logements HLM et 1 commerce (Rue Baspeyras)	Engagé	Fort
	23b. Réhabiliter 5 logements HLM et 1 commerce (Rue Amaury de Craon)	Validé	Fort
	23c. Réhabiliter/construire 8 logements HLM et 1 local d'activité (Rue de la Gare)	Validé	Fort
Maître d'ouvrage	Opérateurs publics ou privés en lien avec la commune de Créon		
Description de l'action	<p>En 2017, la commune a missionné le CAUE pour réaliser une étude de repérage foncier dans et autour du centre-ville. Cette étude a permis d'alimenter une convention de veille foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) en 2018 qui identifie plusieurs parcelles dans le centre-ville.</p> <p>La commune a souhaité acquérir ces parcelles dans l'objectif de céder les fonciers à un tiers opérateur pour réhabilitation ou démolition-reconstruction suivant l'état des biens. Les enjeux sont multiples : rénover le bâti ancien dans le centre-ville, proposer une offre de petites typologies en centre-ville, conforter l'offre de logements sociaux de qualité.</p> <p>En 2016, la commune a pu acheter pour un montant de 210 000€ hors frais de notaire les parcelles AB 464 et AB 262 situées à l'angle de la place de la Prévôté entre les rues Baudric et Jean Baspeyras. Elles ont été cédées à Gironde Habitat pour un coût de 88 000€ moyennant une implication de la commune dans l'attribution des logements sociaux créés. Le projet comprend la réhabilitation d'une cellule commerciale donnant sur la place de la Prévôté et de 6 logements sociaux (1 T1, 3T2, 1T3, 1T4). Les travaux ont été lancés au début de l'été 2022 avec une attribution des logements prévue pour le 2nd semestre 2023.</p> <p>L'EPFNA a pu acquérir :</p>		

	<p>- En 2018, les parcelles AB 855 et AB 856, sises 22 rue Amaury de Craon et 4 rue d'Epernon en 2018 pour une superficie de 444m². Le programme comprend la réhabilitation de la cellule commerciale au rez-de-chaussée et d'environ 5 logements à l'étage. La parcelle doit comprendre le stationnement. Elle est actuellement vacante et les bâtis sont très dégradés.</p> <p>- En 2022, la parcelle AB867 sise 3 rue de la Gare en 2022 pour une superficie de 734m². Le programme comprend deux scénarii : la réhabilitation des bâtis dégradés comprenant 8 logements ou la démolition/reconstruction d'au moins 8 logements et l'implantation d'une cellule d'activité rue de la Gare en continuité avec les cellules commerciales existantes.</p> <p>En effet, les logements sont suspectés d'être potentiellement indignes et l'état du bâti ne permettra peut-être pas une réhabilitation. 4 logements sont actuellement occupés, le CCAS réalise l'accompagnement social des locataires mais le relogement sera à la charge de l'opérateur.</p> <p>Une consultation d'opérateurs a été lancée pour céder ces fonciers pour une charge foncière totale de 409 253,38€ après application d'une minoration accordée par l'EPFNA. Ces deux projets pourraient bénéficier du dispositif DIIF (fiche action n°21) afin de faciliter leur réhabilitation.</p>			
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Anah, EPFNA, UDAP, CIAS, CCAS</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Anah, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Union Européenne (Approche territoriale du PETR Coeur Entre-deux-Mers) - uniquement pour les porteurs publics ET sur la réhabilitation énergétique des logements sociaux (dépenses d'isolation, menuiseries, ...) - FEDER Axe 5 - Fiche 1.1</p> <p>La prochaine étape consiste au suivi du chantier pour la parcelle AB262 et au choix de l'opérateur pour les parcelles AB855, AB856 et AB867.</p>			
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Montant HT	
	23a. Réhabiliter 6 logements HLM et 1 commerce Porteur : Gironde Habitat	Acquisition du foncier	88 000€	
		Honoraires MOE et frais divers	En attente	
		Travaux	En attente	
	Sous-total			En attente
	23b. Réhabiliter 5 logements HLM et 1 commerce En attente de porteur	Acquisition du foncier	50 117,61€	
		Honoraires MOE et frais divers	En attente	
		Travaux	En attente	
	Sous total			En attente
	23c. Réhabiliter/construire 8 logements HLM et 1 local d'activité En attente de porteur	Acquisition du foncier	359 135,77€	
Honoraires MOE et frais divers		En attente		
Travaux		En attente		
Sous total			En attente	
Coût projets HT			En attente	
Plans de financement prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> • En attente des éléments de Gironde Habitat • En attente de la clôture de la consultation d'opérateur organisé par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 			

Calendriers prévisionnels	<p>23a. Réhabiliter 6 logements HLM et 1 commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement des travaux : 1^{er} semestre 2022 • Fin des travaux : 2nd semestre 2023 • Attribution des logements 2nd semestre 2023 <p>23b. Réhabiliter 5 logements HLM et 1 commerce</p> <p>23c. Réhabiliter/construire 8 logements HLM et 1 local d'activité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de la consultation d'opérateurs : 1^{er} semestre 2022 • Choix de l'opérateur : 2nd semestre 2022 • Dépôt des permis : 2nd semestre 2023 • Lancement marché travaux : 1^{er} semestre 2024 • Lancement des travaux : 2nd semestre 2024 • Fin des travaux : 2nd semestre 2025 • Attribution des logements : 1^{er} semestre 2026
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement d'un opérateur • Réalisation des travaux (contrôle par SPS, CT et OPC) • Attribution des logements
Conséquence sur la fonction de centralité	L'objectif de cette action est de réinvestir des bâtis dégradés ou vacants dans le centre-ville afin de développer un parc de logements de qualité.
Annexes	Les projets devront faire l'objet de permis de construire, conforme aux exigences du PLUi.

Fiche action n° 24 : Développer une campagne de communication pour inciter aux bonnes pratiques

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville		
Objectif	Informier et accompagner les porteurs de projet		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	24a. Relayer des campagnes de promotion des partenaires	Engagé	Fort
	24b. Créer un contenu sur la « Rénovation » et le communiquer via courrier et sur le site internet communal	En projet	Médian
	24c. Organiser une journée de la rénovation	En projet	Médian
	24d. Valoriser les opérations de réhabilitation	Validé	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Afin de sensibiliser la population et d'inciter les propriétaires privés à engager des actions d'amélioration de l'habitat, plusieurs moyens de communication peuvent être mobilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La diffusion des fiches réalisées par l'UDAP sur les bonnes pratiques de projets de rénovation dans le périmètre de protection d'un Monument Historique et par le CAUE sur la rénovation du bâti en mairie. La mise en place d'un support de présentation thématique (kiosque, panneau d'affichage...) à l'accueil de la mairie permettrait de mettre en valeur cette documentation. Un courrier à destination des nouveaux propriétaires pourrait également être envoyé. - La création d'un contenu sur la « Rénovation », les travaux et les démarches afférentes qui pourrait être utilisé pour l'envoi d'une lettre aux nouveaux propriétaires (suite à la réception des DIA) et pour enrichir une page d'information sur le site communal en lien avec l'onglet « Urbanisme » ou « Habitat » comprenant les contenus cités plus haut ainsi que des informations essentielles pour rénover son logement et le mettre en location. - L'organisation d'une journée de la rénovation pouvant comprendre les partenaires institutionnels (UDAP, CAUE, Fondation du Patrimoine) mais aussi des professionnels (artisans, compagnons du devoir, architectes, maison de l'architecture, école d'architecture) pour sensibiliser à la rénovation en centre-ancien. - Une valorisation des opérations de réhabilitation ayant lieu en centre-ville par le biais de visites de chantier ainsi que reportage dans le Créon +. Une mise en récit d'une rénovation et/ou d'une réhabilitation publiée comprenant les démarches effectuées et les coûts. 		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat (UDAP), CAUE, Fondation du Patrimoine, Maison de l'Architecture, Ecole Nationale d'Architecture, médiateurs patrimoniaux, Union des Bastides, Association ouvrière des compagnons du devoir et du tour de France, Maisons Paysannes de France</p> <p>La prochaine étape consiste à réunir les partenaires techniques pour collecter les communications existantes.</p>		
Dépenses prévisionnelles	Nature des dépenses	Coût TTC estimé	
	Support de communication thématique	540€	
	Création d'un onglet sur le site internet	155€	
	Frais de communication pour un évènement (affiches, dépliants)	1080€	

	Frais pour l'édition d'un Créon + (2500 ex.)	1080€
	Coût projet TTC	2 855€
Plan de financement prévisionnel	Nature du financement	Montant estimé
	Autofinancement	2 855€
	Coût projet TTC	2 855€
Calendrier prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un support de présentation : 1^{er} semestre 2023 • Réunion avec les partenaires techniques pour collecter leurs supports de communication et évoquer l'organisation d'une journée de la rénovation : 1^{er} semestre 2023 • Création d'une page d'information : 2nd semestre 2023 • Edition Créon + et visites de chantier : 2nd semestre 2023 <p>Certaines actions peuvent être récurrentes : l'organisation de la journée de la rénovation, les visites de chantier et l'édition du Créon +.</p>	
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 	
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de la communication • Fréquentation des évènements • Taux de renouvellement des supports 	
Conséquence sur la fonction de centralité	L'objectif de cette action est d'informer et sensibiliser les propriétaires de la commune et notamment du centre-ville pour qu'ils puissent rénover leurs biens dans les règles de l'art.	
Annexes	Fondation du Patrimoine – Aide au patrimoine privé – Le label https://www.fondation-patrimoine.org/aides-au-patrimoine/aide-au-patrimoine-prive/le-label Ma Prime Rénov' https://www.maprimerenov.gouv.fr/ Ademe https://librairie.ademe.fr/cadic/6684/guide-aides-financieres-habitat-2022.pdf	

Fiche action n° 25 : Initier des actions incitatives « flash »

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville		
Objectif	Informier et accompagner les porteurs de projet		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	25a. Mettre en place une opération volets repeints	Validé	Médian
	25b. Créer un cadastre thermographique	Validé	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>La temporalité des projets de réhabilitation des bâtis est longue. Cependant, il est possible de mettre en œuvre des actions incitatives aux effets immédiatement visibles. L'objectif de cette action est de réaliser un évènement court pendant lequel les habitants s'investissent dans la rénovation ou l'embellissement de leur façade. En fonction de son succès et des résultats obtenus, ces opérations peuvent être renouvelées pour créer une dynamique collective.</p> <p>A court terme, la commune pourrait être amenée à animer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une opération participative « volets repeints » : repeindre les volets est une action peu onéreuse et sa dimension participative permet de lancer une nouvelle dynamique en centre ancien, portée par l'énergie d'un petit nombre de motivés. <p>La mise en peinture des volets pourrait se tenir lors d'un évènement de type « chantier participatif sur l'espace public » et réalisée directement par les locataires, les propriétaires et les habitants. Le montage opérationnel peut être le suivant : mise à disposition d'une nacelle et de personnel pour la dépose et la repose des volets ainsi que les espaces publics et les tables pour l'évènement. Un partenariat avec une entreprise de bricolage permettrait aux habitants motivés d'acheter du matériel en gros pour pouvoir faire les travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'un cadastre thermographique consiste à effectuer une cartographie révélant les déperditions d'énergie par la toiture de toutes les habitations de la commune. Le niveau de détail est tel que même des défauts d'isolation locaux apparaîtront. Cette cartographie est réalisée grâce à des prises de vues aériennes. Il s'agit d'un procédé de mesure des températures au sol par une caméra infrarouge embarquée dans un avion. <p>Lors d'un survol à basse altitude du territoire de la commune, cette caméra scrute le sol et enregistre les températures, notamment celles des toitures. Cette cartographie permettra de sensibiliser et de communiquer sur les déperditions d'énergie.</p>		
Partenaires	Les partenaires techniques : Etat, Anah, UDAP, Département de la Gironde, CAUE, ALEC, Fondation du Patrimoine, école d'architecture, Union des Bastides...		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût TTC
	25a. Mettre en place une opération volets repeints	Location de la nacelle	800€
		Frais de communication	1000€
		Sous-total	1 800€
	25b. Créer un cadastre thermographique	Réalisation du cadastre	12 000€
Sous-total		12 000€	
Coût total tous projets			13 800€
Calendrier prévisionnel	<p>25a. Mettre en place une opération volets repeints</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement d'un appel à participation pour l'opération : 1^{er} semestre 2024 • Recrutement d'un groupe de volontaires : 1^{er} semestre 2024 • Réunion de préparation (organisation, location et achats de matériel, démarches à réaliser) : 1^{er} semestre 2024 		

	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion de dépôts des déclarations préalables : 1^{er} semestre 2024 • Dépose et repose des volets : Printemps 2024 <p>25b. Créer un cadastre thermographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consultation : 2nd semestre 2024 • Réalisation des prises de vue : hiver 2024
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de participants • Repose des volets repeints • Nombre de façades ravalées
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action participe non seulement à l'amélioration de la qualité du cadre urbain mais peut également être génératrice de lien social et créer une dynamique autour de la rénovation du centre-ville.
Annexes	<p>Opération volets repeints à Vézélise (54) https://www.vezelise.com/operation-volets-repeints/</p> <p>Opérations volets à Loriol (26) Budget global : 13 900€ pour 80 volets repeints http://www.loriol.com/ville/operation-volets-3</p> <p>CAUE Aude https://www.les-caue-occitanie.fr/dossier-thematique/les-ocres-et-les-villages-reprennent-des-couleurs</p> <p>Code de la construction et de l'habitation – Ravèlement des immeubles (articles L132-1 à L132-5) https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159123/2020-11-30/</p>

Fiche action n° 26 : Sensibiliser au patrimoine bâti et urbain

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville		
Objectif	Valoriser le patrimoine bâti et urbain		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	26a. Proposer des visites de la commune	Validée	Fort
	26b. Mettre en œuvre une médiation saisonnière autour du patrimoine	En projet	Médian
	26c. Créer un circuit balisé comprenant les bâtis remarquables de la commune (33d)	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon en lien avec la Communauté de Communes du Créonnais (26a et 26b) Entre-Deux-Mers Tourisme via délégation de la compétence tourisme de la Communauté de Communes du Créonnais (26c)		
Description de l'action	<p>Dans une perspective de valorisation de l'identité patrimoniale et de rénovation des bâtis, la commune souhaite engager des actions de sensibilisation auprès de ses habitants. L'objectif est de (re)découvrir le patrimoine bâti ordinaire et quotidien.</p> <p>Dans ce cadre, plusieurs actions ont pu être imaginées :</p> <p>Des <u>visites de la commune</u> par un médiateur avec un groupe d'habitants pour mettre en évidence les éléments urbains et architecturaux remarquables,</p> <p>Une <u>médiation saisonnière</u> (printemps-été) lors d'un évènement avec distribution de documentations, voire de démonstration de savoirs-faires,</p> <p>La <u>création d'un circuit balisé par des flashcodes</u> permettant de découvrir le patrimoine en autonomie.</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat (UDAP), CAUE, Fondation du Patrimoine, Maison de l'Architecture, Ecole Nationale d'Architecture, médiateurs patrimoniaux, Union des Bastides, Entre-Deux-Mers Tourisme, Société Archéologique et Historique du Créonnais</p> <p><u>Les partenaires financeurs</u> : Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Union Européenne (approche territoriale via le PETr Coeur Entre-deux-Mers) - Axe 5 / fiche 2.2 tourisme</p> <p>La prochaine étape consiste à créer le contenu des visites de la commune en lien avec la mise en œuvre du circuit balisé.</p>		
30Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût TTC estimé
	26b. Mettre en œuvre une médiation saisonnière autour du patrimoine	Rémunération du médiateur	2 000€
		Sous-total	2 000€
	26c. Créer un circuit balisé comprenant les bâtis remarquables de la commune	Création des documents graphiques et de l'interface numérique	En attente
		Matériel et installation des panneaux	En attente
		Sous total	En attente
Coût total tous projets			2 000€
Plans de financement prévisionnels	Déclinaison opérationnelle	Nature du financement à solliciter	Montant estimé
		Autofinancement	2000€

	26b. Mettre en œuvre une médiation saisonnière autour du patrimoine pendant les mercredis et samedis matin	Coût projet TTC	2000€
	26c. Créer un circuit balisé comprenant les bâtis remarquables de la commune	UE via PETR	En attente
		Autofinancement	En attente
		Coût projet TTC	En attente
Calendriers prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion permettant de collecter les points d'intérêt de la commune : 1^{er} semestre 2023 • Bibliographie des points d'intérêt : 2023 • Recrutement d'un prestataire pour la création du contenu : 2nd semestre 2023 • Mise en place de visites (printemps, automne) : 1^{er} semestre 2024 • Livraison du contenu numérique et installation des panneaux : En attente • Recrutement d'un prestataire pour la médiation saisonnière : En attente 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de visites et de participants • Nombre de personnes accueillies et renseignées au stand • Réalisation du parcours balisé 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action permettra de faire connaître les particularités architecturales et urbaines de la commune.		
Annexes			

Fiche action n° 27 : Inciter à la sauvegarde et à l'entretien du patrimoine bâti

Axe stratégique	Renforcer l'attractivité résidentielle et patrimoniale en centre-ville		
Objectif	Valoriser le patrimoine bâti et urbain		
Déclinaisons opérationnelles n°	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	27a. Sauvegarder les bâtiments remarquables	Validée	Médian
	27b. Réaliser une convention avec la Fondation du Patrimoine	Validée	Médian
	27c. Approfondir le relevé de l'état apparent des bâtis dans le secteur ORT	Validée	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon en lien avec la Communauté de Communes du Créonnais		
Description de l'action	<p>Le diagnostic de la démarche « Petites Villes de Demain » comprenait un relevé de l'état apparent des bâtis dans le périmètre délimité des abords. L'analyse du relevé a démontré que 33% des bâtis relevés étaient en état d'usage et 17% en mauvais état.</p> <p>C'est pourquoi la commune souhaite inciter à la sauvegarde et à l'entretien du patrimoine bâti par le biais de plusieurs actions :</p> <p><u>Recherche et mise en œuvre de tout moyen réglementaire</u> (inclusion dans le périmètre délimité des abords, autre...) pour assurer la sauvegarde des parcelles identifiées,</p> <p>La <u>signature d'une convention avec la Fondation du Patrimoine</u> pour mener une action de communication autour de la rénovation du bâti ancien dans les règles et d'activer des outils de défiscalisation supplémentaires pour les propriétaires,</p> <p><u>L'approfondissement et l'élargissement du relevé</u> dans le secteur de l'ORT permettrait d'affiner la connaissance des besoins et prioriser des secteurs,</p>		
Partenaires	<p><u>Les partenaires techniques</u> : Etat (UDAP), CAUE, Fondation du Patrimoine <u>Les partenaires financeurs</u> : Etat, Anah, Département de la Gironde</p> <p>La prochaine étape la signature de la convention avec la Fondation du Patrimoine et l'approfondissement du relevé dans le secteur ORT en lien avec les partenaires techniques.</p>		
Calendriers prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Signature d'une convention avec la Fondation du Patrimoine : 1er semestre 2022 • Approfondissement du relevé si non compris dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU/ORI : 1^{er} semestre 2024 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat de Relance et de Transition Écologique 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Echanges avec l'UDAP, • Signature de la convention, • Rendu et analyse du relevé 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Cette action participe non seulement à la sauvegarde et à l'amélioration de la qualité du cadre urbain et notamment du centre-ville.		
Annexes			

Axe 4 : Consolider les atouts commerciaux et touristiques

OBJECTIF : Développer et renforcer l'attractivité

Fiche action n°28 : Communiquer sur l'offre

- 28a. Créer un observatoire du foncier commercial et d'activité
- 28b. Concevoir un guide du commerce et de l'artisanat local
- 28c. Accompagner le développement de la « vitrine » numérique

Fiche action n°29 : Encourager l'achat local

- 29a. Mettre en place des programmes de fidélisation mutualisés
- 29b. Coordonner de nouvelles animations commerciales intermédiaires
- 29c. Créer un ou des marchés spécifiques de producteurs, créateurs et artisans locaux

OBJECTIF : Consolider et adapter l'offre locale

Fiche action n°30 : Préserver l'existant

- 30a. Sauvegarder les locaux d'activité et étendre la protection du linéaire commercial dans le centre-ville (PLUi)
- 30b. Activer du droit de préemption des baux et fonds commerciaux (ORT)
- 30c. Taxer les friches commerciales

Fiche action n°31 : Intégrer et cibler les besoins

- 31a. Harmoniser le mode de fonctionnement des commerces (horaires, accessibilité, stationnement)
- 31b. Anticiper une offre dédiée aux futurs lycéens / étudiants
- 31c. Développer des services à valeur ajoutée (conciergerie, livraison, etc.)
- 31d. Faciliter la transition vers les outils numériques

Fiche action n°32 : Etoffer et différencier l'offre

- 32a. Faire engager la réhabilitation des bâtis en intégrant des cellules commerciales
- 32b. Encourager le développement de l'offre de restauration
- 32c. Développer et valoriser l'artisanat d'art

OBJECTIF : Dynamiser et valoriser le parcours

Fiche action n°33 : Favoriser les cheminements

- 33a. Installer une borne d'informations touristiques
- 33b. Actualiser et moderniser la signalétique
- 33c. Identifier l'offre de stationnement hors bastide pour les touristes
- 33d. Créer un circuit / balisage de cheminement / découverte

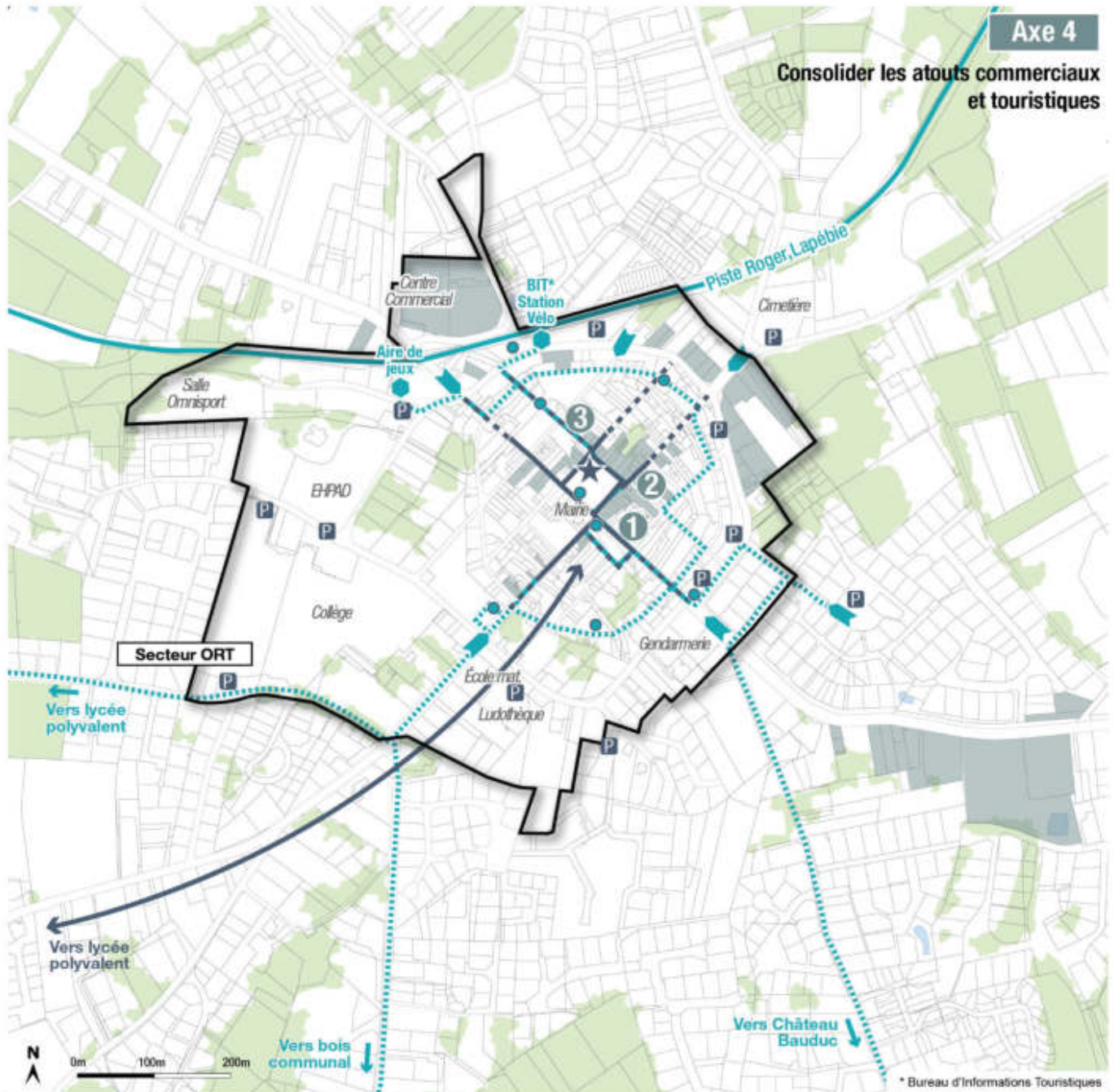
Fiche action n°34 : Harmoniser les pratiques de l'espace public

- 34a. Actualiser le règlement d'occupation du domaine public
- 34b. Mettre en place un règlement local de publicité
- 34c. Mettre en œuvre un règlement d'intervention sur les façades et vitrines
- 34d. Scénariser l'espace public par des décorations de rue

OBJECTIF : Rassembler et fédérer les acteurs

Fiche action n°35 : Faciliter et coordonner les initiatives

- 35a. Réaliser des ateliers thématiques avec les acteurs du commerce, de l'artisanat et du tourisme
- 35b. Organiser des animations locales intégrant tous les acteurs locaux (commerce, artisans, tourisme, associations)
- 35c. Communiquer sur une programmation saisonnière des événements locaux



* Bureau d'Informations Touristiques

Développer et renforcer l'attractivité

- 28. Communiquer sur l'offre
- 28a. Créer un observatoire du foncier commercial et d'activité
- 28b. Concevoir un guide du commerce et de l'artisanat local
- 28c. Développer la « vitrine » numérique
- 29. Encourager l'achat local
- 29a. Mettre en place des programmes de fidélisation mutualisés
- 29b. Coordonner des nouvelles animations commerciales
- 29c. Créer un ou des marchés spécifiques de producteurs, créateurs et artisans locaux

Consolider et adapter l'offre locale

- 30. Préserver l'existant
- 30a. Sauvegarder les locaux d'activité et étendre la protection du linéaire commercial dans le centre-ville (PLUI)
- 30b. Activer du droit de préemption des baux et fonds commerciaux
- 30c. Taxer les friches commerciales
- 31. Intégrer et cibler les besoins
- 31a. Harmoniser le mode de fonctionnement des commerces
- 31b. Anticiper une offre dédiée aux futurs lycéens / étudiants
- 31c. Développer des services à valeur ajoutée (conciergerie, livraison...)
- 31d. Faciliter la transition vers les outils numériques
- 32. Etoffer et différencier l'offre
- 32a. Faire engager la réhabilitation de cellules commerciales/d'activités
- 32b. Encourager le développement de l'offre de restauration
- 32c. Développer et valoriser l'artisanat d'art

Dynamiser et valoriser le parcours

- 33. Favoriser les cheminements
- 33a. Installer une borne d'informations touristiques
- 33b. Actualiser et moderniser la signalétique
- 33c. Identifier l'offre de stationnement hors bastide pour les touristes
- 33d. Créer un circuit balisé de découverte de la commune
- 34. Harmoniser les pratiques et valoriser l'espace public
- 34a. Actualiser le règlement d'occupation du domaine public
- 34b. Mettre en place un règlement local de publicité
- 34c. Mettre en œuvre un règlement d'intervention sur les façades et vitrines
- 34d. Scénariser l'espace public par des décorations de rue

Rassembler et fédérer les acteurs

- 35. Faciliter et coordonner les initiatives
- 35a. Réaliser des ateliers thématiques avec les acteurs du commerce, de l'artisanat et du tourisme
- 35b. Organiser des animations locales intégrant tous les acteurs locaux (commerce, artisans, tourisme, associations)
- 35c. Communiquer sur une programmation saisonnière des événements locaux.

Fiche action n° 28 : Communiquer sur l'offre

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Développer et renforcer l'attractivité		
Déclinaisons opérationnelles	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	28a. Créer un observatoire du foncier commercial et d'activité	Engagée	Fort
	28b. Concevoir un guide du commerce et de l'artisanat local	Engagée	Fort
	28c. Accompagner le développement de la « vitrine » numérique	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Mieux informer sur l'offre locale nécessite au préalable un référencement précis de l'ensemble des acteurs en activité sur la commune afin de suivre et d'anticiper les mouvements. La mise en place d'un observatoire du foncier commercial et d'activité a été initié dès mars 2022 par l'adoption du logiciel AGDE utilisé par le PETR et la Communauté de Communes. Ceci permettra de disposer d'une base de données consolidée pour l'ensemble des acteurs en charge du développement et du soutien économique du territoire.</p> <p>De plus cette action est en cohérence avec la stratégie de développement économique du PETR, avec un possible mutualisation.</p> <p>Par ailleurs, l'offre commerciale et artisanale étant insuffisamment visible et connue à ce jour, la conception et la diffusion d'un guide complet à l'usage des habitants actuels et futurs, actifs non-résidents et touristes permettra de mieux identifier et localiser les acteurs locaux aptes à répondre aux besoins et permettre pour partie de contrer l'évasion commerciale constatée, accroître le taux de fréquentation et fidéliser durablement la clientèle.</p> <p>Elle facilitera également la complémentarité entre les diverses polarités commerciales existantes tout en contribuant au dynamisme économique et à l'emploi local à préserver en cohérence avec la stratégie du PETR et de la Communauté de Communes du Créonnais. Cet outil de communication (version papier et numérique) sera parfaitement complémentaire aux initiatives de communication numériques déjà initiées sur le territoire (MaVilleMonShopping.fr, Intramuros).</p> <p>Compte tenu des difficultés pour les commerçants à s'approprier les outils du e-commerce, une réflexion sera également engagée dans un premier temps pour mettre en place une vitrine numérique avec le support de la Communauté de Communes du Créonnais et du PETR permettant aux usagers de découvrir en ligne l'offre par point de vente et inciter à se déplacer en boutique pour effectuer leurs achats.</p>		
Partenaires	PETR de l'Entre-Deux-Mers, Communauté de Commune du Créonnais		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	28b. Concevoir un guide du Commerce et de l'Artisanat	Conception et impression (4000 exemplaires)	2 200 €
	28c. Accompagner le développement de la « vitrine » numérique	Porté par le PETR	/
	Coût du projet HT		2 200 €
Calendriers prévisionnels	<p>28a. Créer un observatoire du foncier commercial et d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place de l'outil AGDE : avril 2022 		

	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour et complétion des informations des établissements : avril à décembre 2022 <p>28b. Guide du Commerce et de l'Artisanat :</p> <ul style="list-style-type: none"> Collecte des informations des établissements : Juillet 2022 Mise à jour des données : Aout 2022 Extraction finale : Septembre 2022 Maquettage : Octobre à novembre 2022 Impression : Décembre 2023 Diffusion (version papier) : 1^{er} semestre 2023 Version numérique : 1^{er} semestre 2023 Cartographie numérique : 2nd semestre 2023 <p>28c. Accompagnement du développement de la vitrine Numérique (coordination méthodologique avec la Communauté de Communes du Créonnais et du PETR) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réunion d'information commerçants et PETR : 1^{er} semestre 2023 Atelier de concertation & définition des besoins commerçants et PETR : 1^{er} semestre 2023 Cahier des Charges conception (CCC / PETR) : 2nd semestre 2023 Livraison et déploiement de l'outil (Commerçants / PETR) : 1^{er} semestre 2024
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Mesure de la complétude de la base de données économique AGDE Evolution du chiffre d'affaires des établissements commerciaux Evolution du taux de fréquentation des établissements commerciaux Mesure du taux de visite de la future vitrine numérique
Conséquence sur la fonction de centralité	Une meilleure connaissance et perception de la qualité et variété de l'offre commerciale et artisanale de Créon par une promotion active permettra à la fois de faciliter et de recentrer durablement la consommation de son bassin de vie dont la zone de chalandise est estimée à plus de 21 000 résidants, auxquels s'ajoutent la clientèle des actifs non résidants sur le territoire et les touristes de l'Entre-Deux-Mers.
Annexes	<p>Exemple d'initiative de guide de commerce : https://www.yumpu.com/fr/document/read/63646940/creashop-liege-le-guide-des-commerces</p> <p>Exemple d'initiative de vitrine numérique (commerce unique) : Boulangerie Pâtisserie d'Ymare - François Ovide Artisan Boulanger Pâtissier (boulangerie-ymare.fr)</p>

Fiche action n° 29 : Encourager l'achat local

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Développer et renforcer l'attractivité		
Déclinaisons opérationnelles	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	29a. Mettre en place des programmes de fidélisation mutualisés	En projet	Médian
	29b. Coordonner des nouvelles animations commerciales intermédiaires	En projet	Médian
	29c. Créer un ou des marchés spécifiques de producteurs, créateurs et artisans locaux	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Une politique d'animation commerciale et artisanale dynamique est impérative pour encourager les habitants et visiteurs à privilégier l'offre locale. Elle passe par diverses initiatives reposant sur l'implication des établissements concernés pour créer les conditions d'attractivité afin d'inciter la consommation de proximité.</p> <p>Certains commerçants ont déjà mis en place un programme destiné à fidéliser leur clientèle mais cette approche reste à ce jour partielle et surtout particulière à chaque acteur. L'enjeu est donc de créer un système carte de fidélité unique permettant de bénéficier d'avantages et de réductions communs à l'ensemble des enseignes quel que soit leur localisation (centre-ville, boulevard, polarités commerciales en périphérie). La commune encouragera les acteurs du commerce local via l'association des commerçants à la mise en œuvre d'une proposition mutualisée en ce sens.</p> <p>En parallèle, la dynamique autour de l'organisation d'événements portés et soutenus par les commerçants a été impactée par la crise sanitaire et il ne demeure à ce jour qu'une manifestation majeure (Créon Plage au mois de juin) organisée par ces derniers. La mise en œuvre via l'association des commerçants de nouvelles animations commerciales intermédiaires thématiques (événements sportifs, culturels, touristiques) et saisonnières (printemps, automne) en centre-ville doivent permettre d'attirer les consommateurs tout en contribuant au renforcement de la convivialité de l'espace public.</p> <p>Pour les acteurs ne bénéficiant pas à ce jour de locaux ou de manifestations spécifiques pour mettre en avant leur offre, la commune souhaite également faciliter la mise en avant du savoir-faire et de l'authenticité des artisans d'art, créateurs et producteurs locaux. La notoriété et le succès du marché alimentaire hebdomadaire incitent à favoriser l'expérimentation de marchés additionnels spécifiques, notamment en période estivale sur la place de la Prévôté.</p> <p>La CMA ainsi que le PETR (en cohérence avec l'enjeu de valorisation des circuits courts et de proximité) seront mis à contribution pour accompagner la coordination et l'organisation de ces événements avec les acteurs locaux identifiés.</p>		
Partenaires	<p>PETR de l'Entre-Deux-Mers, Communauté de Communes du Créonnais, Entre-Deux-Mers Tourisme, Association des commerçants Cœur de Bastide, Chambre des Métiers et de l'Artisanat</p> <p>La prochaine étape est de réunir les commerçants et artisans pour mettre en œuvre les actions identifiées pour le territoire.</p>		

Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	29a. Mettre en place des programmes de fidélisation mutualisés	Affiches, supports papier abribus, flyers de promotion du programme	800 €
		Conception et édition de cartes de fidélité (2000 pièces)	800 €
	29b. Coordonner des nouvelles animations commerciales intermédiaires	Affiches, supports papier abribus, flyers de promotion des nouvelles animations saisonnières (2 / an)	1 600 €
	29c. Créer un ou des marchés spécifiques de producteurs, créateurs et artisans locaux	Affiches, supports papier abribus, flyers de promotion des marchés additionnels (2 à 3 / an)	1 600 €
		Animation, sécurité, installations techniques (2 à 3 / an)	4 000 €
Coût du projet HT			8 800 €
Dispositifs de financement	Pour les programmes de fidélisation mutualisés : subvention possible via le règlement d'intervention de la CDC (Orientation 5, priorité 6).		
Calendriers prévisionnels	<p>29a. Mettre en place des programmes de fidélisation mutualisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunion d'information commerçants : 1^{er} semestre 2023 • Atelier de réflexion & concertation commerçants : 1^{er} semestre 2023 • Cahier des charges et identification des solutions : 2nd semestre 2023 • Edition et distribution des cartes de fidélité : 1^{er} semestre 2024 <p>29b. Coordonner des nouvelles animations commerciales intermédiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunion d'information commerçants : 1^{er} semestre 2023 • Atelier de réflexion & concertation commerçants : 1^{er} semestre 2023 • Organisation et programmation : 2nd semestre 2023 • Mise en œuvre des nouvelles animations : 2024 <p>29c. Créer un ou des marchés spécifiques de producteurs, créateurs et artisans locaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification des acteurs à impliquer : 1^{er} semestre 2023 • Réunion d'informations : 1^{er} semestre 2023 • Organisation et programmation : 2nd semestre 2023 • Mise en œuvre des nouveaux marchés spécifiques : 2024 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers • Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) • Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de fréquentation des commerces sédentaires • Taux d'utilisation des programmes de fidélité mutualisés • Montant de chèques cadeaux achetés et utilisés dans les commerces locaux • Evolution du ticket moyen par commerce • Part du chiffre d'affaires généré lors des manifestations additionnelles / marchés spécifiques sur CA global annuel 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Le renforcement de l'attractivité locale par la mise en œuvre d'actions concrètes additionnelles (politique de fidélisation mutualisée, animations commerciales complémentaires, marchés dédiés spécifiques pour une offre peu exposée) est un		

	enjeu majeur pour aimer la consommation du bassin de vie et des touristes de Créon sur son offre commerciale et artisanale propre.
Annexes	<p>Exemple d'initiative de carte de fidélité mutualisée : https://www.villesdefrance.fr/initiatives/fiche.php?id=48</p> <p>Exemples d'initiative de marché d'artisanat d'art et de producteurs Animation art artisanat en aquitaine (4as) dans la Dordogne Marchés & Artisans (marches-artisans.fr) Gironde. Targon : le premier marché de l'artisanat d'art et de la création Le Républicain Sud-Gironde (actu.fr) Gironde : Les Marchés des Producteurs de Pays font leur retour – Bienvenue à la Ferme (bienvenue-a-la-ferme.com)</p>

Fiche action n° 30 : Préserver l'existant

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Consolider et adapter l'offre locale		
Déclinaisons opérationnelles	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	30a. Sauvegarder les locaux d'activité et étendre la protection du linéaire commercial dans le centre-ville	En projet	Fort
	30b. Activer le droit de préemption des baux et fonds commerciaux	En projet	Fort
	30c. Taxer les friches commerciales	En projet	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Le taux de vacance des cellules commerciales à Créon étant faible (5% en moyenne), la possibilité de consolider l'offre commerciale et artisanale locale tout en favorisant l'accueil et l'accompagnement de nouveaux acteurs est à ce jour trop limitée.</p> <p>Cependant, la situation en centre-ville est différente où il a été constaté qu'une partie des anciens locaux commerciaux ont été convertis en commerces de service, habitat ou cabinets médicaux avant la mise en œuvre d'un périmètre de sauvegarde dans le PLUi approuvé en 2020.</p> <p>De plus, certaines cellules commerciales dormantes ne sont pas proposées en location par leurs propriétaires malgré leur localisation propice à l'installation de commerces complémentaires.</p> <p>La commune a donc la volonté d'appliquer un certain nombre de mesures réglementaires destinées à préserver le foncier existant à destination commerciale et à conforter le parcours marchand en centre-ville, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sauvegarder les locaux d'activité en cas de changement de propriétaire et étendre le linéaire commercial actuel du centre-ville et de ses rues adjacentes afin d'empêcher un possible changement de destination des locaux concernés, - Activer le droit de préemption des baux et fonds commerciaux pour avoir une visibilité suffisante sur la mise sur le marché de cellules pour accompagner les porteurs de projet et faciliter la mise en relation, - Mettre en place la taxation des friches commerciales pour inciter leurs propriétaires à louer les quelques cellules vacantes aux nombreux porteurs de projets souhaitant s'implanter et étoffer l'offre. 		
Partenaires	Communauté de Commune du Créonnais		
Calendriers prévisionnels	<p>29a. Sauvegarder les locaux d'activité et étendre la protection du linéaire commercial dans le centre-ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégré à la révision 2023 du PLUi <p>29b. Activer le droit de préemption des baux et fonds commerciaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Délibération pour approbation élus : 2^{ème} semestre 2023 • Communication et mise en œuvre : 1^{er} semestre 2024 <p>30c. Taxer les friches commerciales :</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération pour approbation élus : 2^{ème} semestre 2023 • Communication et mise en œuvre : 1^{er} semestre 2024
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers • Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) • Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de cellules commerciales vacantes (observatoire foncier) • Nombre annuel effectif de reprises / transmissions de commerces • Nombre annuel de nouveaux commerces implantés • Recette fiscale liée à la taxation des friches commerciales
Conséquence sur la fonction de centralité	Prévenir le possible déclin de l'offre locale par le changement de destination de cellules commerciales tout en encourageant à la mise en location de celles inutilisées à ce jour garantissent pour les habitants de Créon et son bassin de vie le maintien d'une offre locale. Elle sera ainsi en mesure de répondre à l'ensemble de ses besoins de manière pérenne et sur le long terme tout en lui permettant de s'étoffer.
Annexes	<p>Code de l'urbanisme relatif au droit de préemption :</p> <p>https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000019295067/ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000030935699/</p> <p>Code général des impôts relatif à la taxation des friches commerciales :</p> <p>https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000022795767/2021-01-12/</p> <p>Décision communale sur la taxation des friches commerciales :</p> <p>Bayonne : une taxe sur les friches commerciales pour soutenir et dynamiser le commerce (sudouest.fr)</p>

Fiche action n° 31 : Intégrer et cibler les besoins

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Consolider et adapter l'offre locale		
Déclinaisons opérationnelles	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	31a. Harmoniser le mode de fonctionnement des commerces	En projet	Fort
	31b. Anticiper une offre dédiée aux futurs lycéens / étudiants	En projet	Fort
	31c. Développer des services à valeur ajoutée	En projet	Médian
	31d. Faciliter la transition vers les outils numériques	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Les diagnostics effectués entre 2015 et 2021 tout comme l'enquête consommateur réalisée en 2021 ont mis en lumière un décalage entre un niveau de services et une organisation ne tenant pas suffisamment compte des attentes et contraintes des consommateurs locaux. Ceci a pour conséquence un report d'achat sur l'offre métropolitaine au détriment de celle de Créon.</p> <p>La commune considère comme essentiel d'inciter les acteurs locaux via l'association des commerçants à mener une évolution significative de leur mode de fonctionnement et sur l'offre de services proposée afin de s'adapter aux besoins concrets des usagers, limiter l'évasion commerciale constatée tout en anticipant les futurs besoins liés à l'évolution de son bassin de vie.</p> <p>Cette réflexion devra porter sur des aspects multiples afin de couvrir l'ensemble des enjeux d'adaptation et de modernisation pour satisfaire les habitants, actifs non-résidents et touristes, parmi lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'harmonisation et complémentarité entre commerces du centre-ville (jours, horaires, gestion des fermetures et congés, offre en soirée post séance de cinéma ou spectacle, etc.), - Le développement d'une offre spécifique au futur public lycéen et étudiant à compter de 2023 (lieux d'accueil adaptés, équipements, ciblage tarifaire, etc.), - La mise en œuvre de services à valeur ajoutée mettant en valeur l'offre de proximité (favoriser le conseil et l'expérience d'achat, conciergerie mutualisée, livraison à domicile, etc.), avec de possibles moyens mutualisés, - Un focus vers l'«omnicanalité» de l'offre locale (possibilité d'achat en boutique et en ligne) par le renforcement de l'accompagnement sur la transition vers les outils numériques (achats en click & collect sur MaVilleMonShopping.fr, communication sur les réseaux sociaux, interfaces pour les cartes de fidélité et chèques-cadeaux, etc.), notamment via la mise en œuvre du projet Bastide Numérique portée par le PETR. 		
Partenaires	PETR de l'Entre-Deux-Mers, Communauté de Communes du Créonnais, Association des commerçants Cœur de Bastide		
Calendriers prévisionnels	<p>31a. Harmoniser le mode de fonctionnement des commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunion d'information commerçants : 2^{ème} semestre 2022 • Atelier de réflexion & concertation commerçants : 2^{ème} semestre 2022 • Mise en œuvre et communication : 1^{er} semestre 2023 		

	<p>31b. Anticiper une offre dédiée aux futurs lycéens / étudiants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunion d'information commerçants : 2ème semestre 2022 • Atelier de réflexion & concertation commerçants : 2ème semestre 2022 • Mise en œuvre et communication : 1er semestre 2023 (septembre au plus tard) <p>31c. Développer des services à valeur ajoutée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunion d'information commerçants : 1^{er} semestre 2023 • Atelier de réflexion & concertation commerçants : 1^{er} semestre 2023 • Décisions sur l'offre de services à mettre en œuvre : 2^{ème} semestre 2023 • Mise en œuvre et communication : 1^{er} semestre 2024 <p>31d. Faciliter la transition vers les outils numériques (en coordination avec le PETR) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunion de présentation et retour d'expérience commerçants : 2ème semestre 2023 • Atelier de réflexion & de définition des besoins : 1^{er} semestre 2024 • Ateliers de formation et d'accompagnement : 1^{er} semestre 2024 • Mise en œuvre des outils et communication : 2^{ème} semestre 2024
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers • Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) • Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution et complémentarité des jours et horaires d'ouverture des commerces • Projets en lien avec l'offre destinée aux lycéens / étudiants en centre-ville • Développement de l'offre servicielle (mutualisée ou non) • Participation aux ateliers d'accompagnement et de formation aux outils numériques • Taux de concrétisation et évolution du CA sur la plateforme MVMS.fr
Conséquence sur la fonction de centralité	L'évasion commerciale mesurée est la résultante d'un manque de cohérence et d'adaptabilité de l'offre commerciale locale. Cette dernière doit progressivement se réformer afin de remplir son rôle d'offre locale suffisamment adaptée aux contraintes et fonctionnelle pour l'ensemble du bassin de vie de la commune. Les améliorations visées sur les thématiques prioritaires identifiées doivent permettre d'inverser la tendance constatée.
Annexes	<p>Baromètre de la digitalisation du commerce physique en Nouvelle Aquitaine 2022 : CCC Infographie 02.pdf (club-commerce-connecte.com)</p> <p>Cahier MANACOM 2022 – Le digital au service de la dynamisation des centres-villes : https://www.manacom.fr/sites/g/files/mwbcuj1656/files/2022-07/Cahiers-de-MANACOM-2022.pdf</p>

Fiche action n° 32 : Etoffer et différencier l'offre

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Consolider et adapter l'offre locale		
Déclinaisons opérationnelles	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	32a. Faire engager la réhabilitation des bâtis en intégrant des cellules commerciales	Engagée	Fort
	32b. Encourager le développement de l'offre de restauration	En projet	Médian
	32c. Développer et valoriser l'artisanat d'art	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Les résultats de l'enquête client réalisée en 2021 a fait émerger le besoin d'une offre marchande additionnelle, certaines activités étant insuffisantes ou sous-représentées, impactant ainsi l'attractivité commerciale pour répondre totalement aux besoins.</p> <p>L'offre de restauration actuelle dans son nombre comme dans son fonctionnement ne permet pas de combler les attentes de la clientèle existante.</p> <p>Les artisans d'art n'ont quant à eux ni atelier, ni lieu d'exposition dédié leur permettant de s'intégrer dans le paysage de la commune, sans possibilité de mettre en valeur leur savoir-faire.</p> <p>Ainsi, la commune a fait d'ores et déjà le choix d'intégrer de futures cellules à usage commercial (voire d'artisanat d'art) dans les 3 projets de réhabilitation de logements engagés (rue Amaury de Craon, rue Baspeyras, rue de la Gare) afin de favoriser l'implantation stratégique d'acteurs actuellement absents de l'offre de centre-ville (voir déclinaisons opérationnelles 22a., 22b. et 22c.).</p> <p>L'examen et la sélection des projets les plus pertinents seront portés avec les cellules de commercialisation des bailleurs sociaux concernés ainsi que l'implication de la CCI.</p> <p>L'un de ces locaux pourra notamment faire l'objet de l'installation d'un restaurant pour combler le manque actuel (une brasserie traditionnelle par exemple) avec en complément le souhait de favoriser l'accueil d'une offre non sédentaire de type Food Truck n'entrant pas en concurrence dans ses propositions, sa localisation et ses horaires d'ouverture avec les restaurants implantés sur et autour de la place de la Prévoté.</p> <p>Plusieurs pistes de réflexion vont être engagées en faveur des artisans d'art déjà présents sur la commune et actuellement réduits à présenter leur production dans quelques lieux en partenariat avec des commerces locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - inciter à développer la synergie avec les enseignes locales en leur dédiant des zones d'exposition temporaires, - dédier une des futures cellules en cours de réhabilitation à un collectif représentatif permettant de mutualiser le lieu et les moyens, possible expérimentation de boutiques atypiques ou éphémères afin d'évaluer l'intérêt pour l'offre proposée, marché additionnels spécifiques en période estivale (cf. déclinaison opérationnelle 29c.), - signature de la charte « Vivons local, vivons artisanal) avec la CMA. 		

Partenaires	PETR de l'Entre-Deux-Mers, Communauté de Communes du Créonnais, Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF), Cellule de commercialisation des bailleurs sociaux, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	32a. Faire engager la réhabilitation des bâtis en intégrant des cellules commerciales	Cf. dépenses prévisionnelles des déclinaisons 23a. à 23c.	En attente
	32b. Encourager le développement de l'offre de restauration	Accompagnement opérationnel porteurs de projet (CCI)	6175 €
	Coût total		6 175 €
Dispositifs de financement	Les actions projetées sont éligibles à une subvention via le règlement d'intervention de la CDC (Orientation 5, priorité 6). La Communauté de Communes peut également se faire le relai en termes de communication.		
Calendriers prévisionnels	<p>32a. Faire engager la réhabilitation des bâtis en intégrant des cellules commerciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cf. calendrier prévisionnel des déclinaisons opérationnelles 23a. à 23c. En lien avec la Communauté de Communes qui a la compétence sur l'immobilier d'entreprises. <p>32b. Encourager le développement de l'offre de restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> Analyse de l'offre de restauration : 1^{er} semestre 2023 Identification des porteurs de projet en restauration : 1^{er} semestre 2023 Accompagnement à l'implantation offre non sédentaire : 2nd semestre 2023 Accompagnement à l'implantation offre sédentaire : 2024 à 2026 selon disponibilité de vacance commerciale et nouvelles cellules livrées <p>32c. Développer et valoriser l'artisanat d'art :</p> <ul style="list-style-type: none"> Recensement des acteurs présents sur le territoire : 1^{er} semestre 2023 Réunion d'information et de concertation artisans / commerçants : 1^{er} semestre 2023 Ateliers, restitution et plan d'actions : 2nd semestre 2023 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre d'établissements de restauration sédentaires et non-sédentaires, Projets d'expérimentation de boutiques atypiques / éphémères, Planification de marchés dédiés aux créateurs / artisans d'art. 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Permettre à de nouveaux porteurs de projet commerciaux et artisanaux d'art de s'implanter sur la commune à la fois par la mise à disposition de locaux réhabilités et par l'accompagnement pour faciliter leur implantation permettra de renforcer et distinguer l'offre locale pour l'ensemble des usagers du bassin de vie desservi par la commune		
Annexes	6ème baromètre des centres-villes et commerces : Rapport-baro-Centre-ville_0311_Prez-JG.pdf Partenariat commerce / artisanat d'art :		

	<p>Mâcon met en scène ses commerçants locaux ! (centre-ville.org)</p> <p>Expérimentation de boutiques éphémères :</p> <p>L'opération Graine de Boutiques germe à Capbreton ! (centre-ville.org)</p> <p>Charte « Vivons local, vivons artisanal » :</p> <p>Vivons local, Vivons artisanal ! (vivons-artisanal.fr)</p>
--	---

Fiche action n° 33 : Favoriser les cheminements

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Dynamiser et valoriser le parcours		
Déclinaisons opérationnelles	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	33a. Installer une borne d'informations touristiques	Engagée	Fort
	33b. Actualiser et moderniser la signalétique	En projet	Fort
	33c. Identifier l'offre de stationnement hors bastide pour les touristes	En projet	Fort
	33d. Créer un circuit / balisage de cheminement / découverte (26c)	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Entre-Deux-Mers Tourisme via délégation de la compétence tourisme de la Communauté de Communes du Créonnais (33a, 33b, 33d) Commune de Créon (33c)		
Description de l'action	<p>La structuration de Créon ne facilite pas l'identification des points d'intérêt et commerciaux de la commune. Plusieurs aires de stationnement situées en périphérie immédiate de la bastide sont peu utilisées car les boulevards forment une rupture fonctionnelle. La signalétique actuelle n'est plus à jour et présente des manques.</p> <p>L'enclavement de la bastide ne permet pas de la percevoir depuis les boulevards et routes départementales qui l'entourent. L'actif non-résident comme le visiteur ponctuel ne sont pas en situation de pouvoir cheminer intuitivement vers la Bastide, impactant ainsi sa fréquentation autant sur le plan commercial et touristique que culturel. Il y a donc nécessité de mieux « guider » l'usager en définissant les moyens de rendre plus évidents les parcours possibles et plus visibles les points d'intérêt.</p> <p>Au-delà du support au projet d'installation d'une borne d'informations touristiques prévue par Entre-Deux-Tourisme sur la Place de la Prévôté, la commune doit travailler de concert avec la Communauté de Communes du Créonnais pour actualiser, moderniser et dynamiser la signalétique actuelle aux points d'entrée stratégiques vers le centre-ville afin d'améliorer la visibilité sur l'offre commerciale, artisanale et touristiques.</p> <p>Par ailleurs, compte tenu du souhait de décongestionner la place de la Prévôté en encourageant le stationnement des voitures sur la place de la Prévôté, il est nécessaire d'inciter les visiteurs souhaitant découvrir les points d'intérêt touristiques à utiliser l'offre de stationnement existante à l'extérieur de la bastide tout en facilitant le cheminement vers le centre-ville.</p> <p>Cela implique en parallèle d'évaluer que les zones disponibles sont suffisantes en taille, nombre et répartition géographique pour en déterminer la possible évolution ou adaptation.</p> <p>Enfin, compte tenu de la répartition des points d'intérêt naturels, culturels et patrimoniaux dans et autour du centre-ville, il est nécessaire en concertation avec les acteurs du territoire de définir un véritable circuit de découverte permettant de créer le lien et faciliter le cheminement de l'habitant comme du touriste grâce à un balisage adapté en cohérence avec la déclinaison opérationnelle 26c. de l'axe 3 Habitat.</p>		
Partenaires	PETR de l'Entre-Deux-Mers, Communauté de Commune du Créonnais, Entre-Deux-Mers Tourisme, Union des Villes Bastides de Nouvelle Aquitaine, Conseil Départemental de la Gironde		

Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	32a. Installer une borne d'informations touristiques	Achat, installation et maintenance portés par Entre-Deux-Mers Tourisme	En attente
	33b. Actualiser et moderniser la signalétique	Installation de nouvelles lames dans le cadre de la SIL	En attente
	33d. Créer un circuit / balisage de cheminement / découverte	Création des documents graphiques et de l'interface numérique	En attente
		Matériel et installation des panneaux	En attente
Coût projets HT		En attente	
Calendriers prévisionnels	<p>33a. Installer une borne d'informations touristiques (E2M Tourisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Installation et mise en service : 1^{er} semestre 2023 <p>33b. Actualiser et moderniser la signalétique (CCC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualification de la signalétique actuelle : 1^{er} semestre 2023 Atelier de définition des besoins : 2^{ème} semestre 2023 Commande, fourniture et pose : 1^{er} semestre 2024 <p>33c. Identifier l'offre de stationnement hors bastide pour les touristes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cartographie : 1^{er} semestre 2023 Flyer et balisage : en lien avec la fiche action 7 et notamment la déclinaison 7c <p>33d. Créer un circuit / balisage de cheminement / découverte (CCC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réunion d'information avec les acteurs du territoire : 2^{ème} semestre 2023 Identification et cartographie des points d'intérêt : 1^{er} semestre 2024 Finalisation du tracé du parcours de découverte : 1^{er} semestre 2024 Evaluation des besoins en signalétique, balisage et panneaux d'information, commande des équipements : 2^{ème} semestre 2024 Installation des équipements du parcours : 1^{er} semestre 2025 Communication / promotion du parcours : 1^{er} semestre 2025 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) Plan Qualité Signalétique Charte Entre-Deux-Mers Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) Convention d'Objectifs 2021 – 2023 Office de Tourisme de l'Entre-Deux-Mers 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Taux d'utilisation de la borne numérique d'informations Déploiement de la signalétique complète et actualisée Evaluation du désengorgement de l'aire de stationnement Place de la Prévoté 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Les actions envisagées pour mieux valoriser les divers atouts et points d'intérêt de la commune tout en facilitant l'identification et la découverte de ces derniers contribueront à renforcer la mise en valeur et l'attractivité de la commune pour ses habitants, ses touristes et son bassin de vie.		
Annexes	Initiatives autour de la signalétique de centre-ville : LUMIPLAN - Une signalétique connectée pour redynamiser le centre-ville.		

	<p>Signalétique commerces & centre ville - Ville de Vence - Bureau d'étude design signalétique à Lille Lyon Paris (axone-etude-signalétique.fr)</p> <p>Des parcours dédiés aux piétons, pour des balades en centre-ville renouvelées Ville de Limoges</p> <p>Initiative pour la création de parcours de découverte : A Saint-Saëns, une association de réinsertion balise un jeu de pistes Le Réveil de Neufchâtel (actu.fr)</p>
--	--

Fiche Action n° 34 : Harmoniser les pratiques et valoriser l'espace public

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Dynamiser et valoriser le parcours		
Déclinaisons opérationnelles n°33d	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	34a. Actualiser le règlement d'occupation du domaine public	En projet	Fort
	34b. Mettre en place un règlement local de publicité	En projet	Fort
	34c. Mettre en œuvre un règlement d'intervention sur les façades et vitrines	En projet	Fort
	34d. Scénariser l'espace public par des décorations de rue	En projet	Médian
Maître d'ouvrage	Commune de Créon (34a, 34c, 34d) Communauté de Communes du Créonnais (34b)		
Description de l'action	<p>La place de la Prévôté à l'intérieur de la bastide de Créon est un espace public idéal pour en partager l'usage : zone de rencontre privilégiant piétons et cyclistes, aire de stationnement centrale pour accéder aux commerces, services et équipements, arcades permettant d'y déambuler tout en profitant de l'offre locale (notamment les commerces de bouche), aménagement des voies permettant d'y installer des terrasses ainsi que des manifestations (Créon Plage, Créon Fête l'Hiver, fête foraine, etc.), patrimoine historique à proximité avec l'église Notre Dame de Créon et son parvis.</p> <p>Pourtant, l'équilibre entre les divers usages et aménagements existants reste fragile et impacte la mise en valeur de l'espace intérieur de la bastide. Cela implique pour la commune de mettre en œuvre plusieurs règlements afin d'encadrer les usages et valoriser le visuel de cet espace public stratégique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'actualisation du règlement d'occupation du domaine public afin de réguler l'installation des terrasses des commerces de bouche existants, l'offre des restauration non sédentaire (food trucks), les marchés et tout autre activité pouvant mobiliser l'espace public, - La mise en place d'un règlement local de publicité (RLP) destiné à l'encadrement des dispositifs pour en limiter l'impact tout en soutenant l'attractivité économique, avec la possibilité d'une mise en œuvre sur le plan intercommunal si acté politiquement, - La mise en place d'un règlement d'intervention sur les façades et les vitrines pour offrir à l'utilisateur un environnement attrayant et rénové compte tenu de l'état de certains bâtis en lien avec l'OPAH-RU et l'ensemble des actions définies en faveur de l'habitat. <p>Par ailleurs, la valorisation visuelle de l'espace public passera par le renforcement de sa convivialité lors des manifestations récurrentes organisées (commerce, association, tourisme) grâce à l'installation ponctuelle de décorations de rue qui contribuent à égayer, étonner et rendre ludique le cadre de vie partagé durant ces événements.</p> <p>Pavés colorés, parapluies suspendus, jeux de piste, parcours de découvertes, aires de jeux temporaires peuvent être installés pour contribuer à l'animation de la ville durant les événements et contribuer au dynamisme commercial et touristique.</p>		

Partenaires	Etat, Communauté de Communes du Créonnais, SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, CAUE de la Gironde, Entre-Deux-Mers Tourisme		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	34b. Mettre en place un règlement local de publicité	Diagnostic, phases de concertation, enquête publique.	En attente
	34c. Mettre en œuvre un règlement d'intervention sur les façades et vitrines	Intégré à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Axe 3 – Habitat)	En régie
	34d. Scénariser l'espace public par des décorations de rue	Location, installation et livraison (2 évènements / an)	8 000 €
	Coût projet HT		8000€
Calendriers prévisionnels	<p>34a. Actualisation du règlement d'occupation du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> Délibération et communication : 2^{ème} semestre 2023 <p>34b. Mise en place d'un règlement local de publicité (intercommunal) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Selon le calendrier de la révision du PLUi <p>34c. Mise en place du règlement d'intervention sur façades et vitrines :</p> <ul style="list-style-type: none"> Selon calendrier de la déclinaison 22 (OPAH-RU) et de la déclinaison 25b. <p>34d. Scénariser l'espace public par des décorations de rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> Evaluation des besoins et coûts en décoration par évènement : 1^{er} semestre 2023 Commande des décorations pour les évènements 2024 : 2^{ème} semestre 2023 		
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) Plan Qualité Signalétique Charte Entre-Deux-Mers Convention d'Objectifs 2021 – 2023 Office de Tourisme de l'Entre-Deux-Mers 		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Evolution de la fréquentation des manifestations / évènements organisés Evolution du chiffre d'affaires des commerces sédentaires Travaux de mise en conformité sur les façades et vitrines 		
Conséquence sur la fonction de centralité	Dans le cadre de l'animation du centre-ville pour ses habitants et ses visiteurs (principalement les touristes), la mise en œuvre d'une réglementation incitant à sa revalorisation visuelle, son partage raisonné pour ses multiples usages ainsi l'ajout de d'éléments contribuant à sa convivialité lors des évènements majeurs contribueront à l'attractivité de la bastide pour l'ensemble de son bassin de vie.		
Annexes	<p>Code général de la propriété des personnes publiques relatif aux règles d'occupation et d'utilisation de l'espace public :</p> <p>https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000024884823/</p> <p>RLPi du Grand Angoulême :</p> <p>Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) - GrandAngoulême (grandangouleme.fr)</p> <p>Exemples de ciel de parapluies :</p> <p>À Paris, cette rue commerçante a été entièrement recouverte avec 800 parapluies multicolores (creapills.com)</p>		

Fiche action n° 35 : Faciliter et coordonner les initiatives

Axe stratégique	Consolider les atouts commerciaux et touristiques		
Objectif	Rassembler et fédérer les acteurs		
Déclinaisons opérationnelles	Nom de la déclinaison	Statut	Priorité
	35a. Réaliser des ateliers thématiques avec les acteurs du commerce, de l'artisanat et du tourisme	Engagée	Fort
	35b. Organiser des animations locales intégrant tous les acteurs locaux	Engagée	Fort
	35c. Communiquer sur une programmation saisonnière des évènements locaux	Engagée	Fort
Maître d'ouvrage	Commune de Créon		
Description de l'action	<p>Le nombre d'associations contribuant à animer la vie locale est très important, avec cependant de vraies incidences sur le nombre d'évènements à organiser (et donc anticiper), les équipements à mobiliser et la communication à assurer pour leur promotion.</p> <p>Par ailleurs, il n'y a pas ou peu de synergie entre les diverses associations permettant de mutualiser les ressources autour de manifestations communes où plusieurs pourraient contribuer à leur organisation et tenue. Cela a principalement pour cause l'absence de temps de concertation permettant d'échanger sur des objectifs communs ainsi que sur la cohérence et le lissage de la programmation saisonnière.</p> <p>La commune, qui coordonne déjà la réservation des équipements et assure la communication sur de nombreux évènements associatifs, veut donc encourager ces divers acteurs essentiels à la vitalité et au dynamisme de Créon à travailler ensemble.</p> <p>Pour ce faire, elle souhaite favoriser les conditions de coordination et de partenariat leur permettant de mener des réflexions pour enrichir la programmation actuelle et organiser des évènements reposant sur la contribution et l'implication de plusieurs associations afin de fédérer les ressources autour d'enjeux communs.</p> <p>Cette approche permettra en outre de mieux gérer la disponibilité des équipements tout en anticipant la programmation saisonnière (et ainsi répondre aux besoins de l'ensemble des associations) et assurer une communication adaptée et centralisée.</p>		
Partenaires	Entre-Deux-Mers Tourisme, Associations de Créon, Association des commerçants Cœur de Bastide, Club des Entreprises de l'Entre-Deux-Mers (CECEM)		
Dépenses prévisionnelles	Déclinaison opérationnelle	Nature de la dépense	Coût HT estimé
	35c. Communiquer sur une programmation saisonnière des évènements locaux	Affiches, supports papier abribus, flyers de promotion du programme	1 000 €
	Coût du projet HT		1 000 €
Calendriers prévisionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion d'informations avec les acteurs locaux : 1^{er} semestre 2023 • Organisation des ateliers thématiques : 1^{er} semestre 2023 • Restitution et plan d'actions / animations : 2^{ème} semestre 2023 • Communication sur la programmation saisonnière 2023 / 2024 : 2^{ème} semestre 2023 		
Lien autres programmes et	<ul style="list-style-type: none"> • Projet Ambition 2030 du Pôle Economique Territorial et Rural (PETR) de l'Entre-Deux-Mers 		

contrats territorialisés	<ul style="list-style-type: none"> • Convention d'Action Commerciale de Proximité (ACP) • Convention de mise en œuvre du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de participation aux ateliers thématiques • Nombre d'animations impliquant au moins deux associations de Créon • Taux de fréquentation des animations organisées
Conséquence sur la fonction de centralité	L'animation de la vie locale par les associations a une place prépondérante dans le dynamisme de la commune. Le souhait de les amener à réfléchir et travailler autour de projets communs contribuera à accroître la convivialité, la vitalité et l'attractivité de Créon pour l'ensemble de son bassin de vie.
Annexes	Exemple d'initiative de programmation associative annuelle : Monteils : les associations dévoilent leur programmation de l'année - ladepeche.fr

I Créon « Petites Villes de Demain » / Programme d'actions - octobre 2022

PROGRAMME D' ACTIONS de la démarche Petites Villes de Demain

OCTOBRE 2022

Ce document a été réalisé par la commune de Créon en partenariat avec la Communauté de Communes du Créonnais et les partenaires financiers et techniques du territoire.

Pour plus d'informations, merci de contacter :
Courriel : pvdcreon@mairie-creon.fr
Téléphone : 05 57 34 54 54



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 052

Élection d'un membre du bureau issus des communautés d'agglomération et des communautés urbaines

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,

Vu l'arrêté préfectoral du 06 septembre 2021 portant nomination des administrateurs de l'Établissement, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2021-145 du 06 septembre 2021, modifié par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2021 publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2021-177 du 26 octobre 2021, et par l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2022 publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2022-10-19-00014

Vu le rapport du directeur général,

Vu le compte-rendu de l'élection,

Suite à l'élection au siège restant à pourvoir de membre du bureau issu des différentes intercommunalités, sous la présidence de la présidente du conseil d'administration, la nouvelle composition du bureau de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est la suivante :

2 représentants de la région Nouvelle-Aquitaine,	Mme Laurence ROUEDE	Présidente
	Mme Muriel BOULMIER	Membre du bureau
3 représentants des départements,	Mme Pascale GOT	Vice-présidente
	Mme Estelle GERBAUD	Membre du bureau
	M. Jacques BILIRIT	Membre du bureau
1 représentant de Bordeaux Métropole,	Mme Andréa KISS	Vice-présidente
7 représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au d du 1° de l'article 5,	M. Gérard PEROCHON	1^{er} vice-président
	M. Thierry NARDOU	Vice-président
	M. Roger GERVAIS	Membre du bureau
	M. Éric CORREIA	Membre du bureau
	M. Christian PRADAYROL	Membre du bureau
	M. Aloïs GABORIT	Membre du bureau
	M. Vincent LEONIE	Membre du bureau
5 représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et communes mentionnés au e du 1° de l'article 5,	M. Alain LORENZELLI	Vice-président
	M. Didier VOY	Membre du bureau
	M. Gérard COIGNAC	Membre du bureau
	M. Patrick BONNEFON	Membre du bureau
	M. Bertrand GAUTIER	Membre du bureau
un représentant de l'Etat.	Madame Isabelle LASMOLES	Membre du bureau

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

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

Patrick

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général : Élection d'un membre du bureau issu des représentants des communautés d'agglomération et communautés urbaines

I. Instances délibératives de l'EPFNA

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine est piloté par un **conseil d'administration** composé de :

- 10 représentants du conseil régional,
- 11 représentants des conseils départementaux,
- 4 représentants de Bordeaux Métropole,
- 20 représentants des communautés d'agglomération et communautés urbaines,
- 10 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (un par département du territoire d'intervention),
- 4 représentants de l'État.

A chaque membre est associé un suppléant, seul habilité à le remplacer en cas d'absence ou d'empêchement.

Le conseil d'administration élit un président et cinq vice-présidents répartis de façon à compter au moins un représentant de la région, d'un département, de Bordeaux Métropole, des communautés d'agglomération et communautés urbaines, et des autres EPCI.

Le bureau, qui agit par délégation du conseil d'administration, est composé du président et des 5 vice-présidents du conseil d'administration, d'un représentant de l'État et de douze autres membres élus du conseil d'administration de manière à assurer la représentation suivante :

- 2 représentants du conseil régional,
- 3 représentants des conseils départementaux,
- 1 représentant de Bordeaux Métropole,
- 7 représentants des communautés d'agglomération et communautés urbaines,
- 5 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre,
- 1 représentant de l'État.

Un siège de membre du bureau issu des communautés d'agglomération et des communautés urbaines est vacant depuis que Mme Lisa BELLUCO, représentante de Grand Poitiers, a été élue députée le 19 juin 2022 et ne siège plus de ce fait au conseil d'administration de l'EPFNA.

II. Déroulement des élections au sein des instances de l'EPFNA

La présidente du conseil d'administration organise l'élection du membre du bureau issu des communautés d'agglomération et des communautés urbaines avec l'appui des équipes de l'Etablissement et sous l'observation des représentants de l'Etat.

Les membres du conseil d'administration avec voix délibérative (ou leur suppléant en leur absence) sont appelés à voter. Les personnalités socioprofessionnelles et les membres de droit ne prennent pas part au vote.

L'élection est réalisée à main levée, ou à scrutin secret si la présidente du conseil d'administration ou un sixième des membres présents le demandent.

L'élection est réalisée au scrutin uninominal. Aux deux premiers tours, la majorité absolue est requise ; au troisième tour, la majorité relative suffit. A égalité des suffrages, le candidat le plus âgé est proclamé élu.

Le dépouillement est réalisé à l'issue de chaque vote et les résultats sont proclamés immédiatement après.

III. Candidatures

L'appel formel des candidatures est réalisé lors de la séance du conseil d'administration du 24 novembre 2022, préalablement à l'élection.

Les administrateurs titulaires peuvent présenter leur candidature en séance, ou manifester leur intention préalablement par écrit auprès de la présidente ou du directeur général de l'EPFNA.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Compte-rendu de l'élection d'un membre du bureau

1 siège est à pourvoir pour des administrateurs titulaires issus des communautés d'agglomération ou communautés urbaines

Sont candidats :

M. Aloïs GABORIT	M. Pascal BERILLON

Après appels des candidatures il est procédé au vote : à bulletin secret / ~~à main levée~~ (rayer la mention inutile)

1. Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue
25	1	24	

Ont obtenu :

M. Aloïs GABORIT	16 voix	M. Pascal BERILLON	8 voix
	voix		voix

2. Second tour

Est (sont) candidat(s) :

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

A (ont) obtenu :

	voix	voix
	voix	voix

3. Troisième tour

Est (sont) candidat(s) :

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

A (ont) obtenu :

	voix	voix
	voix	voix

4. Résultat

M. Aloïs GABORIT
immédiatement procédé à son installation.

est élu(e) membre du bureau. Il est

Présidente du conseil d'administration Mme Laurence ROUEDE	Directeur général de l'EPFNA M. Sylvain BRILLET
	
Représentant de l'Etat P. AMOUSSOU-ADÉBLÉ	Assesseur(s) Saadi' Naoum
	

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 053

Approbation du Programme pluriannuel d'intervention (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,
Vu le rapport du directeur général,
Considérant l'ensemble des travaux préparatoires à cette version définitive du PPI 2023-2027 menés depuis septembre 2021 à octobre 2022 sous forme de réunions d'échanges et de consultations avec les acteurs du territoire, d'ateliers en interne et de débats au sein des instances de gouvernance.

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la version définitive du Programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2023-2027 annexée à la présente délibération.
- AUTORISE monsieur le directeur général de l'EPFNA à prendre toutes les mesures et actions à la bonne mise en œuvre de ce PPI.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Approbation du Programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2023-2027

I. Le PPI, ligne d'action de l'Établissement

A. Nature et cadre réglementaire du PPI 2023-2027

Pour rappel, toutes les interventions de l'EPFNA s'inscrivent dans le cadre du PPI, document de cadrage stratégique définissant les priorités d'interventions de l'Établissement.

Plusieurs textes présents dans le code de l'urbanisme régissent le PPI. Particulièrement, l'article L 321-5 dispose que l'« *Etablissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre et qui précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement* ». Par ailleurs, ce même article précise que « *le programme pluriannuel d'intervention tient compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat* ». Plus précisément, l'article R.321-13 indique que « *le ministre chargé de l'urbanisme définit les orientations stratégiques de l'Etat* » qui doivent être prises en compte dans le PPI. La notification de ses orientations stratégiques de l'Etat (OSE), prend la forme d'un courrier notifié à l'Établissement.

B. Vers un quatrième PPI

Entre 2009 et 2013, un premier PPI a accompagné les interventions de l'EPF de Poitou-Charentes créée en 2008. En 2014, un second PPI a été élaboré et a conduit les interventions de l'Établissement jusqu'à fin 2017. Cette même année, en application du décret n° 2017-837, l'EPF Poitou-Charentes est devenu l'EPF de Nouvelle-Aquitaine. Un PPI 2018-2022 répondant aux défis et objectifs de l'extension a alors été construit. Le PPI 2023-2027 présenté aujourd'hui et soumis à l'approbation des membres du conseil d'administration constitue donc le quatrième PPI de l'Établissement. Il permettra à ce dernier de consolider ses interventions sur son territoire.

C. Modalité d'approbation du PPI 2023-2027

Comme indiqué à l'article L321-6 du code de l'urbanisme, le conseil d'administration « *définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention* ». Plus précisément, ce dernier article dispose que « *le conseil d'administration de l'établissement approuve le programme pluriannuel d'intervention et procède à sa révision suivant les conditions prévues par le décret mentionné à l'article L.321-13* ».

II. Rappel des principales étapes de l'élaboration du PPI 2023-2027

Le conseil d'administration du 25 novembre 2021 a validé la feuille de route de l'élaboration du PPI 2023-2027, piloté par Madame Bonnard aidée de Madame Salvi recrutée à cet effet, ainsi que son calendrier. Au cours de

l'année 2022, des points d'informations et de débats aux instances délibératives ont régulièrement été réalisés et des points d'arbitrage leur ont été soumis.

A. Une réalisation en interne

L'ensemble du nouveau PPI présenté ce jour a été réalisé en interne. La rédaction pure du PPI a débuté en mars 2022 rapidement suivie par un travail de conception graphique du document et de mise en page mené par la chargée de communication interne et des usages numériques, Madame Monel. Seule l'impression sera réalisée par un prestataire externe.

B. Elaboration du bilan et consultations internes et externes

La direction générale et les membres des instances délibératives ont souhaité que l'ensemble des acteurs concernés par le PPI prennent part à son élaboration. Les territoires et leurs acteurs (élus, techniciens, service de l'Etat) ont ainsi été consultés sur leurs attentes. En début d'année, cinq réunions ont eu lieu rassemblant chacune un couple de départements sur les thèmes suivant :

- Le 12 janvier, les Deux-Sèvres et la Vienne (Développement économique et commerce ; *la galerie Victor Hugo à Niort*) depuis la Maison de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- Le 26 janvier, la Creuse et la Haute-Vienne (Ruralité, centre-bourg et usufuit ; *Bénévent l'Abbaye*) ;
- Le 28 janvier, la Charente et la Charente-Maritime (Intervention en faveur d'une stratégie territoriale ; *la stratégie foncière de l'Agglomération de la Rochelle*)
- Le 9 février, la Corrèze et la Dordogne (Ville moyenne et Action Cœur de Ville ; *le Grand quartier de la gare à Périgueux*)
- Le 11 février, le Lot-et-Garonne et la Gironde (Habitat dégradé et vacant : *Cocumont*)

En raison des conditions sanitaires du début de l'année 2022, seule la première réunion a eu lieu en présentiel, à la Maison de la Région Nouvelle-Aquitaine. Les quatre suivantes se sont tenues à distance.

Lors de chaque réunion, les missions de l'EPFNA, les enjeux du PPI 2023-2027, un bilan global de l'intervention sur les dix départements et un bilan propre à chaque département étaient présentés. Les personnes conviées étaient ensuite invitées à partager leur retour d'expérience et à interroger l'Etablissement. En conclusion, une table-ronde, sur un sujet et exemple concret, était proposée.

Le bilan du PPI 2018-2022 présenté lors des réunions de consultation territoriale a été élaboré à partir d'octobre 2021 puis intégré dans une section à part entière du PPI 2023-2027. (*voir infra*).

En interne, l'ensemble des collaborateurs ont été associés à l'élaboration du PPI à différentes occasions (séminaires, ateliers, ...) et des temps de restitution de l'état d'avancement étaient régulièrement organisés. Les salariés ont également été associés au choix de la maquette graphique du document.

C. Élaboration des OSE et construction des axes stratégiques d'intervention

L'article L-321-5 du code de l'urbanisme stipule que le PPI des EPF d'Etat doit « *tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat* ». Le PPI 2023-2027 de l'EPFNA a ainsi été élaboré selon les OSE. Entre janvier et août 2022, des échanges ont régulièrement eu lieu entre l'EPFNA et la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Nouvelle-Aquitaine afin d'élaborer un document aux objectifs ambitieux et réalisables. Les OSE doivent être notifiées à l'Etablissement courant novembre.

Une première version des axes d'intervention a été présentée lors du bureau du 12 mai dernier. A la suite du bureau, les axes ont été retravaillés pour intégrer davantage la notion d'intervention en centre-bourg, décrite comme l'ADN de l'EPFNA. Une nouvelle version a été présentée et approuvée lors du conseil d'administration du 28 juin dernier. Quatre axes d'interventions guideront ainsi les futures interventions de l'Etablissement :

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			

II. Présentation de l'organisation et du contenu du PPI 2023-2027

A. Organisation générale, introduction et annexes

Le nouveau PPI de l'Etablissement est composé de trois grandes parties. Chaque grande partie comporte des sections et sous-sections.

Une introduction générale présente l'organisation du document et deux éditoriaux, écrits par la présidente du conseil d'administration et le directeur général se trouvent au début du document.

Les annexes constituent la troisième et dernière partie du document. Cette dernière contient un glossaire, des compléments de la maquette financière que l'on trouve en deuxième partie (suivi des minorations, bilan simplifié, indicateurs et ratios).

B. 1^{ère} partie : L'EPFNA : expert et acteur du foncier au service des territoires

Cette première partie présente le contexte d'intervention de l'Etablissement et les ambitions de ce dernier pour les cinq années futures. Elle est composée de deux sections.

La première dresse les caractéristiques démographiques et socio-économiques du territoire de compétence de l'EPFNA et présente un état des lieux du logement en Nouvelle-Aquitaine ainsi que les aléas auxquels sont soumis les territoires. De ce constat, découle une stratégie d'intervention bâtie autour des axes présentés en amont, eux-mêmes élaborés à partir des OSE et des besoins des territoires. Les futures interventions devront être cohérentes avec les documents de planification (SRADDET, PLU(i), PLH) et continueront de s'inscrire en cohérence avec les dispositifs nationaux en faveur de la mixité sociale, de la revitalisation économique, de la lutte contre l'étalement urbain et de l'adaptation au changement climatique (appui à la loi SRU, rénovation de l'habitat, programmes Action cœur de Ville et Petites villes de demain, participation au maintien des activités industrielles).

La seconde section expose les ambitions et objectifs que se fixe l'EPFNA en tant qu'opérateur de la transition écologique des territoires. Elle précise le rôle que tient l'EPFNA dans la construction durable des territoires et en quoi les enjeux de durabilité et de transition écologique sont intégrés à chaque étape de l'intervention dès lors que le projet le permet (gestion temporaire, économie circulaire, amélioration des pratiques en tant que producteur et propriétaire de déchets de travaux). Le PPI présente également le processus de structuration d'une démarche RSE engagé par l'Etablissement depuis 2021 et ses ambitions futures.

C. 2^{ème} partie : Vers un quatrième PPI

La deuxième partie est composée de quatre sections.

Une première section dresse le bilan du PPI 2018-2022. Elle rappelle les axes stratégiques qui mènent depuis 2018 les interventions de l'Établissement et une page « bilan » est consacrée à chaque département. Des données relatives aux conventions (répartitions selon les axes stratégiques, montant), aux acquisitions (nombre, montant moyen d'une acquisition) et aux surfaces acquises sont exposés. Pour chaque département, un exemple représentatif de l'intervention de l'EPFNA est présenté.

Une deuxième section détaille la méthodologie d'élaboration de ce nouveau PPI et plus particulièrement les démarches de consultations internes et externes engagées durant près d'un an ainsi que leurs conclusions.

Les modalités d'intervention qui permettront de mettre en œuvre la stratégie et les ambitions décrites en première partie sont détaillées dans la troisième section. Cette dernière a été élaborée en reprenant synthétiquement les grands principes du règlement d'intervention validé le 25 novembre 2021 par le conseil d'administration. Cette section rappelle le cadre conventionnel entre les collectivités et l'EPFNA et les modalités d'intervention de ce dernier : études, acquisition foncière, gestion et mise en sécurité des biens acquis, déconstruction, dépollution et travaux, cession des biens acquis, détermination du prix de cession, informations financières aux collectivités et clôture des conventions. La sous-section portant sur les démarches innovantes a néanmoins été enrichie. Ce nouveau PPI donne la possibilité à l'EPFNA d'expérimenter une série d'actions détaillées dans le document (voir page 73 du PPI présenté ce jour) sans que la liste soit exhaustive.

Enfin, une dernière section est consacrée aux ressources dont l'EPFNA est doté pour atteindre ses objectifs. Une sous-section détaille les perspectives financières pluriannuelles qui reprennent les grands principes validés lors du conseil d'administration du 25 novembre 2021 (maquette financière unique pour l'ensemble du territoire – présentée ci-dessous - et principe d'une stabilité des ressources sur 5 ans). La sous-section intitulée « Des compétences développées en interne et enrichies par des partenariats et réseaux d'échanges » présente ensuite les moyens humains de l'Établissement.

*Prévisions pluriannuelles des recettes et des dépenses (PPRD) (en millions d'euros hors taxe)	2023	2024	2025	2026	2027	Total PPI
Recettes	78,85	82,85	85,85	89,85	92,85	430,25
TSE	21,15	21,15	21,15	21,15	21,15	105,75
Dotations de l'Etat	10,70	10,70	10,70	10,70	10,70	53,50
SRU	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	15,00
Cessions foncières (CF) dont minorations et subventions	36,00	40,00	43,00	47,00	50,00	216,00
Emprunt	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	40,00
Dépenses	78,51	81,99	87,39	89,54	92,82	430,25
Activité foncière (AF) stockée	66,00	68,00	70,00	70,00	72,00	346,00
Minorations versées sur cessions dont SRU	6,00	7,00	7,00	8,00	8,00	36,00
Fonction support (FS)	6,51	6,83	7,07	7,12	7,32	34,85
Frais financiers stockés	0,00	0,16	0,32	0,42	0,50	1,40
Remboursement du capital de l'emprunt	0,00	0,00	3,00	4,00	5,00	12,00
Résultat	0,34	0,86	-1,54	0,31	0,03	0,00

NB : la maquette financière présentée ci-dessus ne prend pas en compte le phénomène d'inflation.

III. Stratégie de communication et de diffusion

En interne, des réunions de présentation du PPI se sont tenues en octobre et un espace dédié aux questions portant sur le PPI a été créée. Ces réunions font suite aux points d'informations régulièrement organisés afin d'informer les collaborateurs sur l'avancée du document.

En externe, le nombre d'impressions réalisées sera le même que pour le rapport d'activité imprimé annuellement (soit 1 900) afin de permettre une diffusion papier. Le cahier des charges élaborés pour la sélection de l'imprimeur contient comme critère l'utilisation d'un papier labellisé FSC, garant d'un recyclage total des produits utilisés. Une diffusion numérique est également prévue.

PROJET

P

PROGRAMME

P

PLURIANNUEL

2023-2027

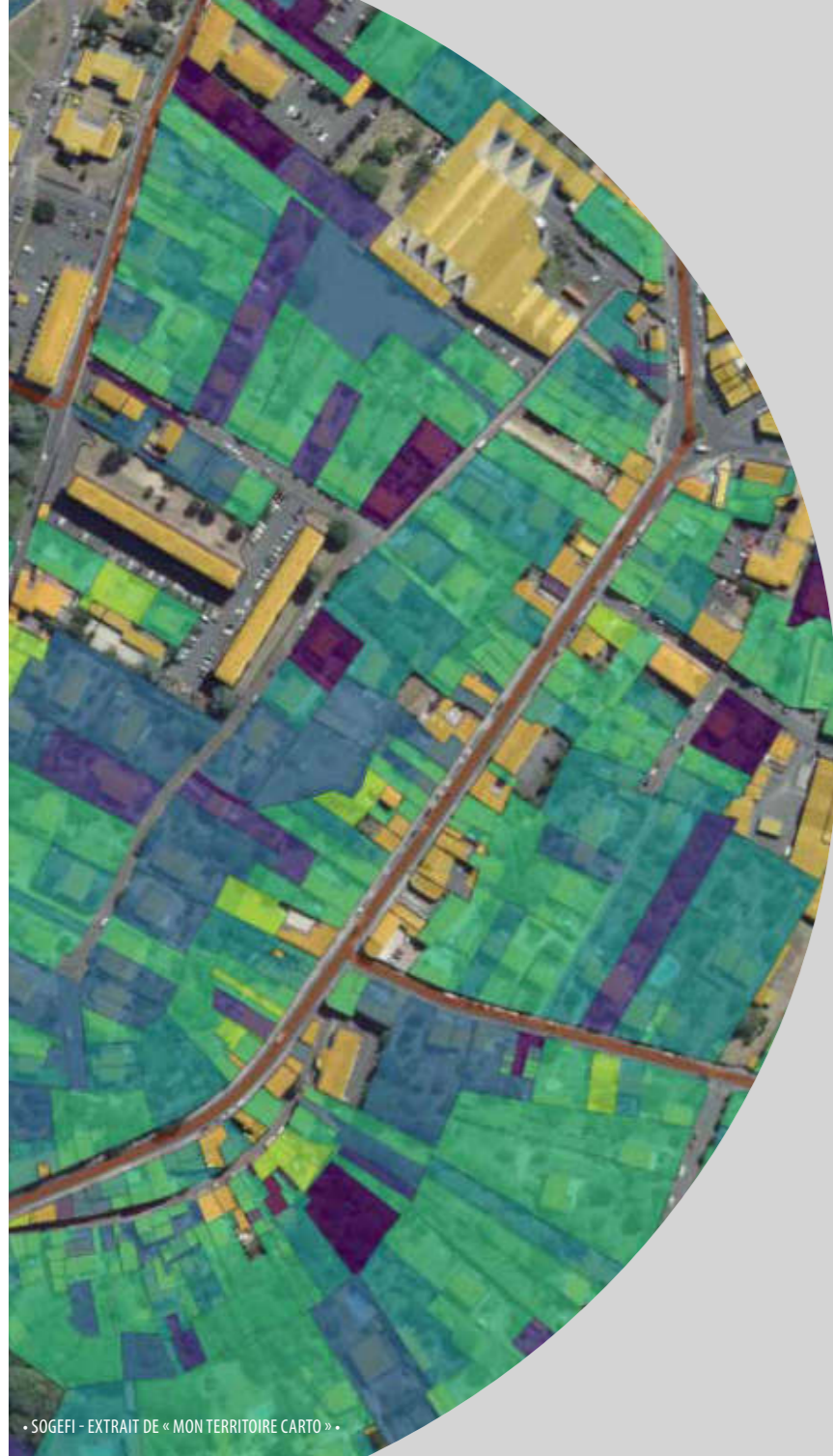
I

D'INTERVENTION



Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine





• SOGEFI - EXTRAIT DE « MON TERRITOIRE CARTO » •

SOMMAIRE

2

ÉDITORIAUX / PAGE 4
INTRODUCTION / PAGE 6

●●● PARTIE 1 - L'EPFNA, EXPERT ET ACTEUR DU FONCIER AU SERVICE DES TERRITOIRES / PAGE 11

1-L'EPFNA, UN OUTIL POUR DES COLLECTIVITÉS AUX CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX VARIÉS / PAGE 11

La Nouvelle-Aquitaine et son foncier, terrain d'action de l'EPFNA /page 12

Des interventions qui répondent aux enjeux et besoins des territoires /page 20

Une intervention qui tient compte des documents cadres et de planification /page 25

L'EPFNA accompagne les politiques publiques et répond aux priorités de mixité sociale, de revitalisation économique, de lutte contre l'étalement urbain et d'adaptation au changement climatique /page 28

2-L'EPFNA, UN OPÉRATEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DES TERRITOIRES / PAGE 33

Construire un territoire durable : la recherche d'un impact vertueux sur le territoire /page 35

Des interventions qui répondent aux enjeux de durabilité et de transition écologique /page 37

La structuration d'une démarche RSE en interne /page 39

●●● PARTIE 2 - VERS UN QUATRIÈME PPI / PAGE 41

1-BILAN DU PPI 2018-2022 /page 41

Les axes stratégiques d'intervention du PPI 2018-2022 /page 42

Bilan chiffré de l'action de l'EPFNA sur les territoires /page 43

L'action de l'EPFNA sur son territoire /page 46

2- UNE ÉLABORATION COLLECTIVE DU PPI 2023-2027 / PAGE 59

La consultation des territoires : donner la parole aux acteurs locaux /page 60

Bilan des consultations /page 61

Une méthodologie qui associe les collaborateurs et les administrateurs de l'Établissement /page 63

3- LES MODALITÉS D'INTERVENTION / PAGE 65

Préambule /page 66

Le cadre conventionnel entre l'EPFNA et les collectivités /page 66

Les études /page 67

Les modalités d'acquisition foncière /page 68

La gestion et la mise en sécurité des biens acquis /page 69

La déconstruction, la dépollution et les travaux /page 69

La cession des biens acquis /page 70

La détermination du prix de cession /page 71

L'information aux collectivités et la clôture des opérations /page 72

Les démarches innovantes /page 73

4- LES RESSOURCES DE L'EPFNA / PAGE 75

Les perspectives financières pluriannuelles /page 76

Des compétences développées en interne et enrichies par des partenariats et réseaux d'échanges /page 80

●●● PARTIE 3 - ANNEXES / PAGE 83

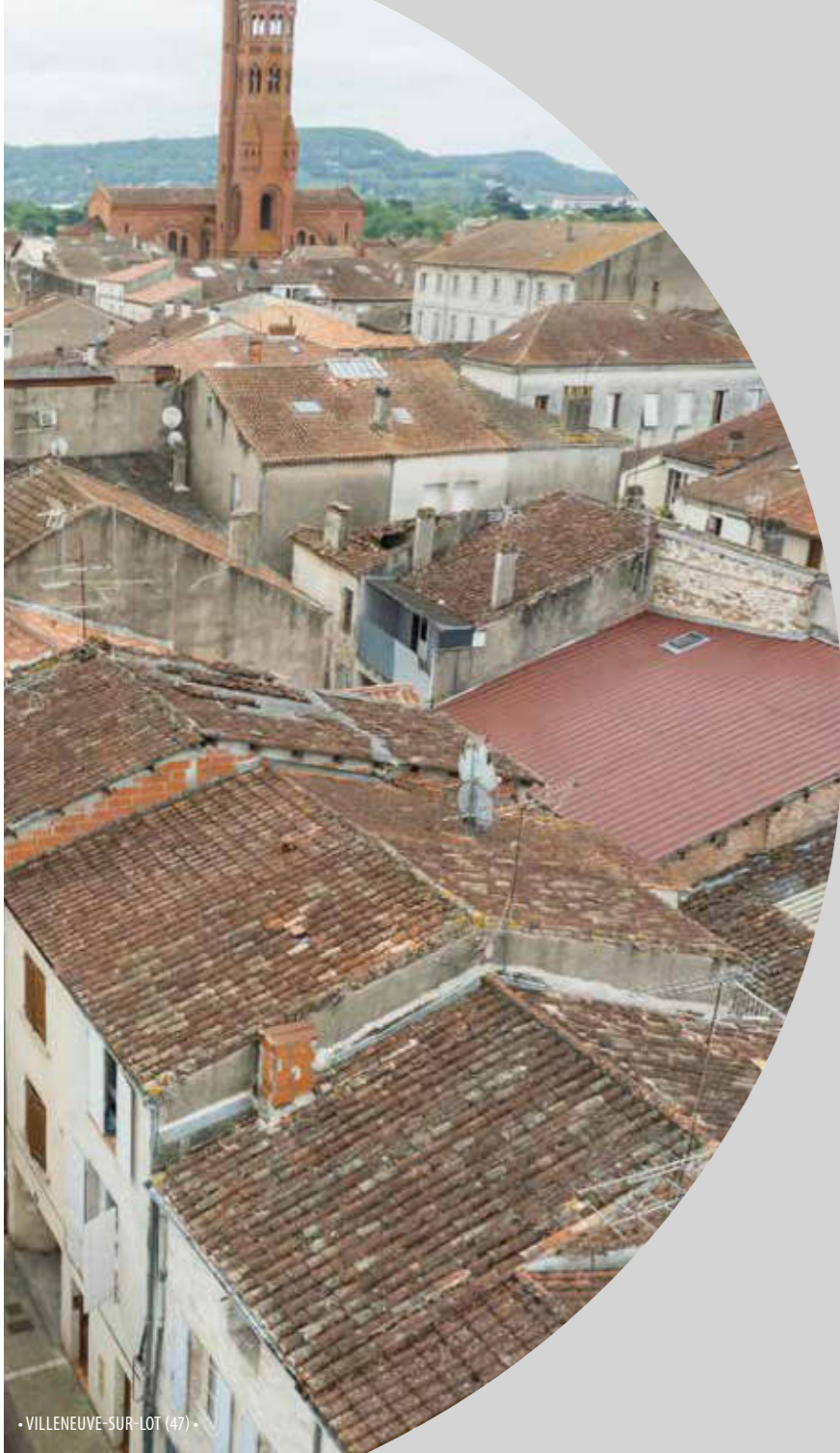
Glossaire /page 84

Compléments de la maquette financière : Suivi des minorations, bilan simplifié, indicateurs et ratios /page 86



• MONTETON (47) © OBJECTIF DURAS •

3



• VILLENEUVE-SUR-LOT (47) •

EDITORIAUX

4



LAURENCE ROUÈDE

Présidente du Conseil d'administration

Au cours des cinq dernières années, l'EPFNA a su relever le défi de l'extension de son périmètre de compétence. De la petite commune à l'agglomération, nos équipes se sont mobilisées aux côtés des territoires pour les accompagner dans leurs projets. Les élus ont accordé leur confiance à l'Établissement et ont reconnu son expertise tant pour son rôle de conseil que pour la conduite des opérations foncières. Je nous en félicite. C'est dans ce contexte que l'EPFNA doit désormais construire son avenir. Après une phase d'extension, l'heure est venue de consolider nos actions.

L'enjeu n'en est pas moins grand. Le foncier, au cœur des projets qui animent nos villes et nos villages, fait l'objet de multiples convoitises et se trouve être au centre de la mécanique de la transition écologique. La nécessité de sa préservation est à intégrer à l'équation de la construction de l'avenir des territoires.

Ainsi, ce PPI, que nous avons eu à cœur de réaliser de manière concertée, entend répondre à ce défi tout en s'attachant à la diversité des enjeux locaux. La réponse aux besoins de logements sociaux, au besoin de revitalisation des territoires, de développement économique et de l'habitat sera celle de la densification, de la réhabilitation et du recyclage urbain. La préservation des espaces naturels et agricoles, réserves d'une vaste biodiversité qui nous est chère, sera ainsi un axe essentiel du PPI 2023-2027. Dans ce cadre, la démarche durable dans laquelle l'EPFNA s'est engagée sera une ressource et un moteur pour nos équipes et pour tous ceux avec lesquels nous travaillons quotidiennement.

Les territoires s'engagent dans la transition écologique tout en devant répondre aux enjeux économiques et sociaux qui sont les leurs ; plus que jamais, nous devons leur apporter un appui concret. Cet accompagnement de terrain, nous le réaliserons main dans la main avec notre réseau de partenaires que nous tissons depuis désormais quatorze ans : la Région Nouvelle-Aquitaine, les services de l'État, les réseaux d'opérateurs fonciers et les porteurs de projets, privés ou publics, accompagnés de leurs financeurs seront de réels appuis.

Credits photos : L.R. : Aurélien Marquet - S.B. : EPFNA



SYLVAIN BRILLET

Directeur général de l'EPFNA

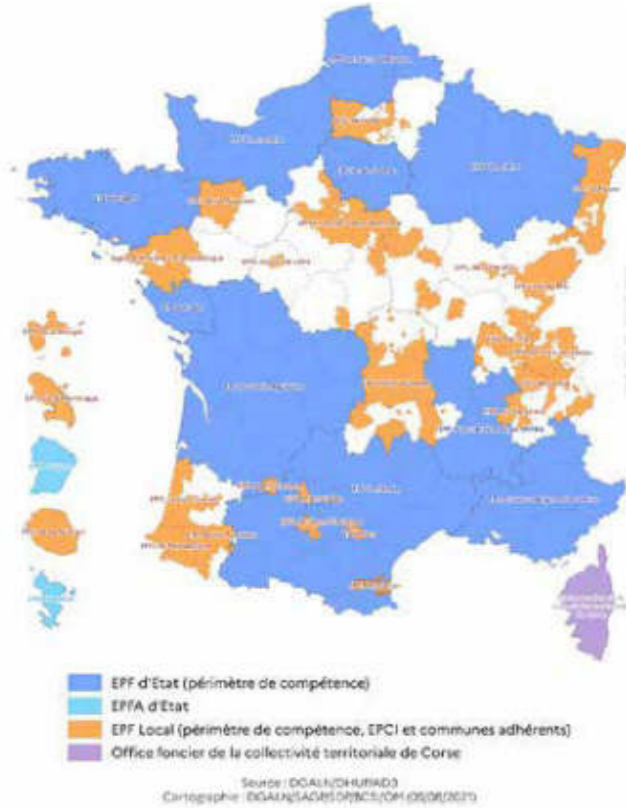
Le nouveau PPI que nous vous proposons ici orientera les interventions de notre Établissement jusqu'en 2027. Il vient consolider nos actions tout en nous offrant la possibilité d'innover et ainsi apporter les clés et leviers nécessaires à la conduite des projets des collectivités.

Pour bâtir ce nouveau document socle, la concertation a été le maître-mot. Nous avons fait le choix de mettre au centre du projet le dialogue et l'écoute afin d'élaborer un PPI cohérent avec les visages pluriels des collectivités que nous accompagnons. Au service de tous les territoires, ruraux comme urbains, écouter les acteurs des projets qui font vivre nos centralités s'est avéré une nécessité. Je tiens ainsi à remercier l'ensemble de nos administrateurs, des élus, des techniciens, des partenaires et membres des services de l'État pour leur mobilisation durant ces moments d'écoute et d'échange en début d'année malgré de moins bonnes conditions sanitaires. Ces échanges féconds furent précieux pour l'aboutissement de ce travail.

Je remercie également l'ensemble de nos équipes. Durant près d'un an, tous se sont mobilisés, engagés et investis autour du PPI tout en étant présents, au quotidien, aux côtés des collectivités et de leurs projets. Notre souhait était de construire ensemble le futur socle de notre intervention, de dessiner et comprendre les futurs grands enjeux sur lesquels l'Établissement va devoir se mobiliser et continuer de monter en compétences : enjeux de sobriété, accompagnement des dispositifs nationaux, conseil aux collectivités aux problématiques plurielles, ... J'ai confiance en l'engagement dont font preuve nos équipes et en notre volonté continue de nous perfectionner. Cette dynamique, couplée à ce nouveau PPI ambitieux et porteur de démarches durables et innovantes, nous permettra de répondre aux attentes des territoires et de les aider à franchir la première marche de tout projet : celle du foncier, « matière première » de la ville.

5

**Les établissements publics fonciers (EPF)
d'Etat et les EPF locaux**
Août 2021



INTRODUCTION

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPFNA) : UN EPF D'ÉTAT DÉDIÉ À LA STRATÉGIE FONCIÈRE

Le présent document constitue le quatrième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPFNA.

L'EPFNA, l'un des dix EPF d'État présents 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 que sur le territoire de la Région 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'a pas compétence pour agir sur ces collectivités. L'Établissement s'appuie néanmoins sur l'expertise de ces derniers et des autres EPF d'État dans le cadre de réseaux d'échanges dont il est un membre actif.

En tant qu'EPF d'État, 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

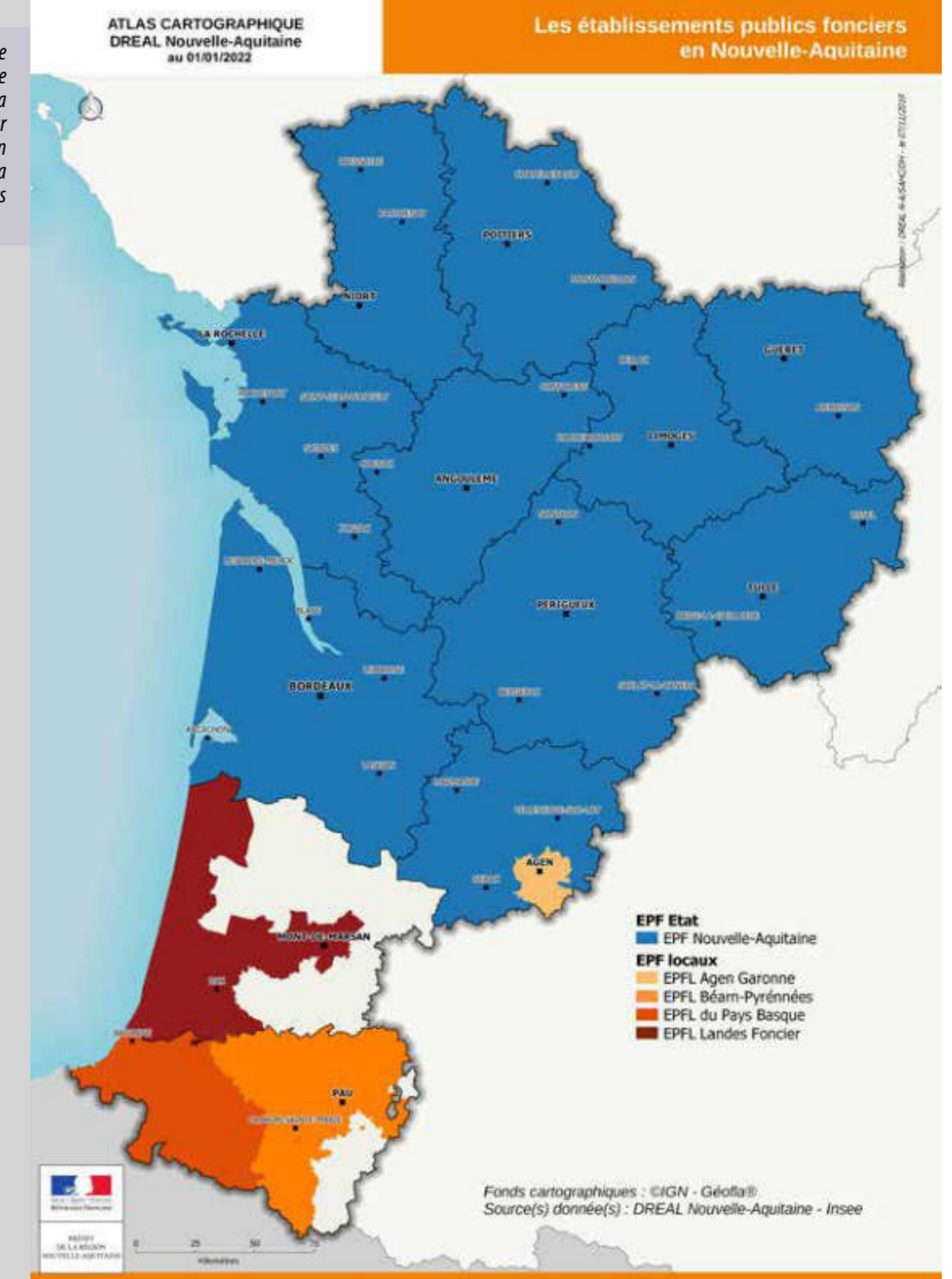
de l'artificialisation des sols ». Il contribue ainsi à la « réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ».

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 ».

La carte présentée ci-contre est la carte du territoire de compétence de l'EPFNA au 1^{er} janvier 2022. Cette dernière pourra être amenée à évoluer. L'EPFL Agen-Garonne a fait part à l'EPFNA de sa volonté d'être compétent sur l'ensemble de l'agglomération d'Agen issue de la fusion entre la communauté d'agglomération d'Agen et la communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres.

LE PPI : FIL ROUGE DE L'ACTION DE L'EPFNA

Chaque EPF d'État 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'État » 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'État 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. »



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'Établissement. Un premier document a encadré les interventions de l'EPF de 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'Établissement jusqu'à fin 2017. Cette même année, en application du décret n° 2017-837, l'EPF de Poitou-Charentes est devenu l'EPFNA. 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^{er} 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 (hors agglomération d'Agen). Pour accompagner cette extension, l'EPFNA a naturellement élaboré un nouveau PPI répondant aux défis de l'extension.

Désormais, l'Établissement 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 24 novembre 2022. Il est entré en vigueur en 2023 et conduira les interventions de l'Établissement jusqu'en décembre 2027.

Le PPI 2023-2027 se structure ainsi en trois grandes parties.

La première partie « L'EPFNA, expert et acteur du foncier au service des territoires » renseigne sur le contexte d'intervention de l'Établissement ; 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 dans lequel l'Établissement intervient. Les actions et ambitions de l'EPFNA en faveur du développement durable sont ensuite présentées.

La seconde partie du présent 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'Établissement viennent conclure cette dernière section en explicitant les méthodes et modes d'actions de l'EPFNA qui participeront de l'atteinte des objectifs fixés pour les cinq futures années.

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



• BERGERAC (24) •

Credit : Momentum Productions

LES INSTANCES DÉCISIONNELLES DE L'EPFNA ET SON FONCTIONNEMENT

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

59 membres siègent au conseil d'administration :

- 4 représentants de l'État
- 10 représentants de la région Nouvelle-Aquitaine
- 11 représentants des départements
- 4 représentants de Bordeaux Métropole
- 20 représentants pour les communautés d'agglomération existantes en 2017
- 10 représentants des communautés de communes

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

- Orienter les politiques de l'EPFNA
- Approuver le PPI
- Adopter le budget et voter la Taxe spéciale d'équipement (TSE)
- Approuver les conventions
- Autoriser les emprunts
- Valider le compte financier
- Adopter les minorations

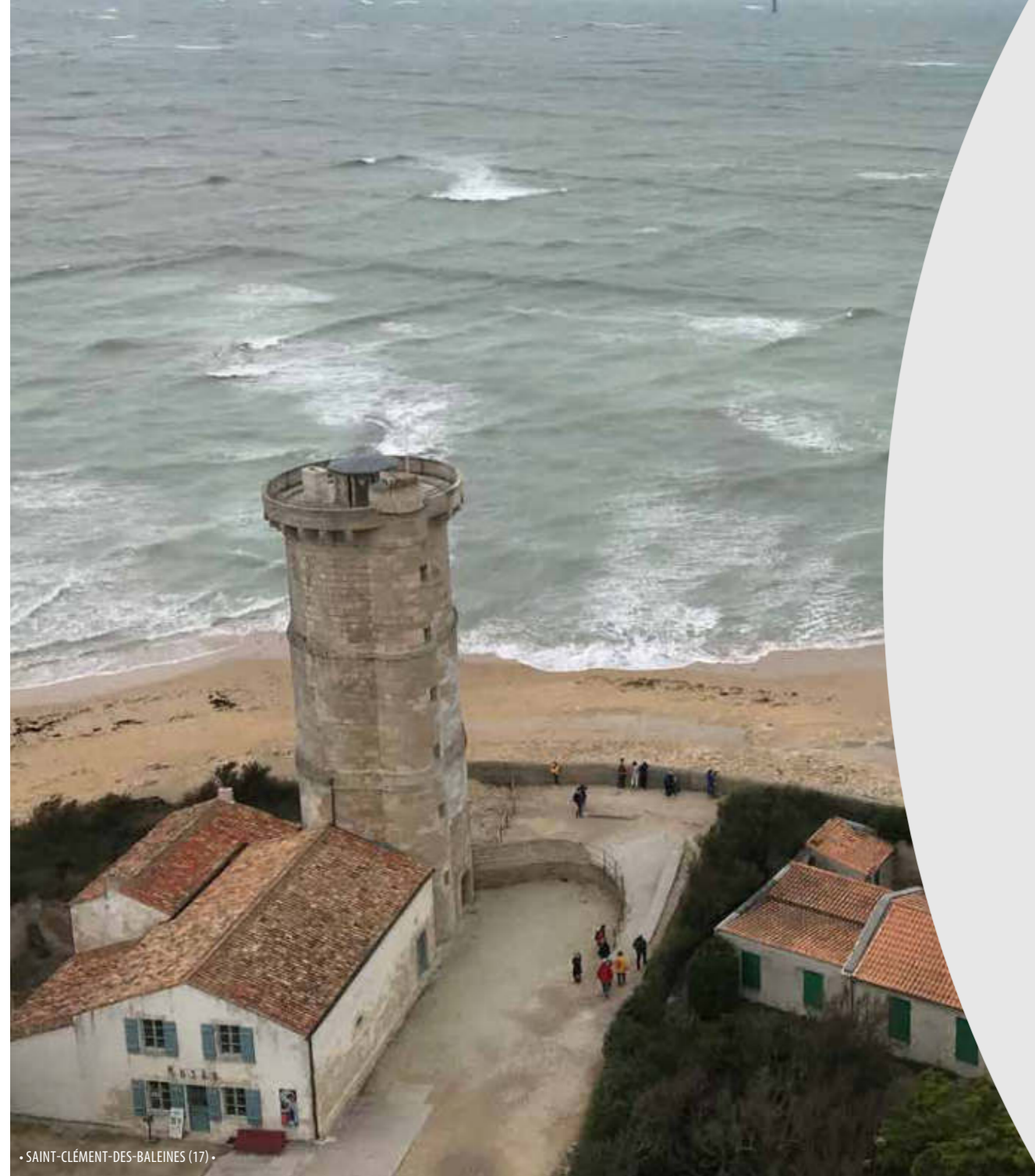
Le conseil d'administration élit pour une durée de six ans un président parmi les membres représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements (article 8 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008). Le président élu est aussi président du bureau. L'ensemble du processus d'élection est organisé par le préfet de la Région 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 n° 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 du conseil d'administration.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le directeur général exécute et met en œuvre les décisions des organes précédemment présentés. L'article R.321-9 du Code de l'urbanisme indique que le directeur général est ordonnateur des dépenses et des recettes de l'Établissement. 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 PPI, le bilan annuel et le budget. Il prépare également et exécute les décisions du conseil d'administration et du bureau et enfin recrute le personnel et a autorité sur lui et peut déléguer sa signature.



• SAINT-CLÉMENT-DES-BALEINES (17) •

L'EPFNA, EXPERT ET ACTEUR DU FONCIER AU SERVICE DES TERRITOIRES

PARTIE 1 ● ● ●

1 [L'EPFNA, un outil pour des collectivités aux caractéristiques et enjeux variés]

LA NOUVELLE-AQUITAINE ET SON FONCIER, TERRAIN DE L'ACTION DE L'EPFNA

1-ÉTAT DES LIEUX DE LA DÉMOGRAPHIE EN NOUVELLE-AQUITAINE

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ALIMENTÉE PAR L'ATTRACTIVITÉ DE LA RÉGION

La Nouvelle-Aquitaine, dont la surface s'élève à 84 040 km², est la plus vaste région de France. Très attractive, la région connaît une forte croissance démographique, essentiellement portée par les territoires littoraux et par la métropole de Bordeaux. Ainsi, chaque année, entre 2013 et 2019, la population a augmenté en moyenne de 0,5 %. La région a ainsi gagné 27 000 habitants sur cette période pour atteindre, au 1^{er} janvier 2019, 6 010 289 habitants. La Nouvelle-Aquitaine se positionne ainsi comme la troisième région la plus peuplée¹. L'EPFNA a compétence sur 3 409 des 4 505 communes qui composent la région (soit 128 EPCI et 4 889 710 habitants).

LES ENJEUX DU LITTORAL NÉO-AQUITAIN ET DE L'AUGMENTATION DE SA POPULATION

Près de 1,1 millions de néo-aquitains vivent dans les EPCI du littoral. Les scénarios de prévisions démographiques portent la population littorale à 1,4 millions d'habitants d'ici à 2040. De nouvelles populations, venues de pôles urbains, et plus ou moins vieillissantes, formulent des exigences en termes d'équipements et de services. Ce phénomène reflète les enjeux de demain ; en filigrane de la question

démographique, les enjeux d'aménagement, de développement économique et de planification apparaissent. L'attractivité de ces collectivités du littoral doit alors faire l'objet d'une réflexion sur les complémentarités entre territoires².

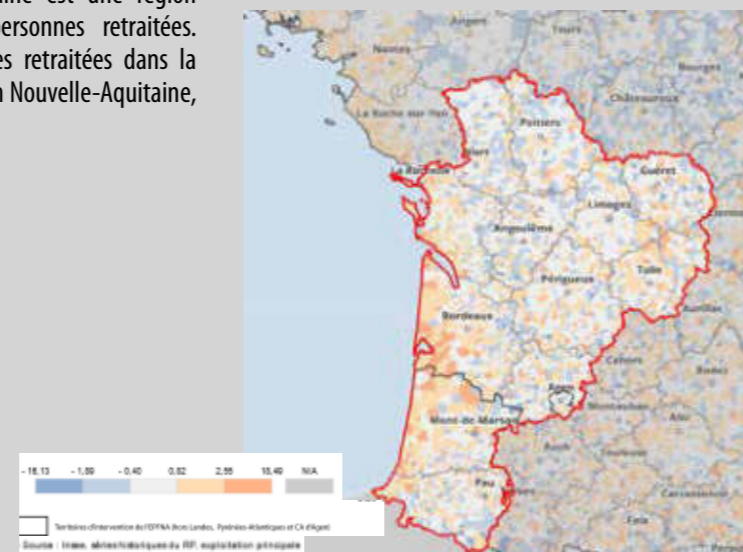
UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Si la Nouvelle-Aquitaine enregistre un solde migratoire positif, le solde naturel (-0,1% entre 2013 et 2019) reflète un vieillissement de la population sur le territoire. Le taux de fécondité y est inférieur à celui de la moyenne nationale¹. Par ailleurs, la Nouvelle-Aquitaine est une région particulièrement prisée des personnes retraitées. En France, en 2018, la part des retraités dans la population représente 6,4 % ; en Nouvelle-Aquitaine, cette part s'élève à 7,9 %¹.

MALGRÉ UN SOLDE DÉMOGRAPHIQUE RÉGIONAL POSITIF, DE FORTES DISPARITÉS EXISTENT

Sur la période 2013-2018, certains territoires néo-aquitains, tels que la Creuse, la Corrèze, la Dordogne, la Haute-Vienne et le Lot-et-Garonne ont connu une réelle déprise démographique avec un solde naturel non compensé par le solde migratoire. En revanche, la Charente équilibre son solde naturel et son solde migratoire tandis que la Vienne et la Gironde sont les deux départements où le nombre de naissances est plus important que le nombre de décès. Leur solde

• ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DUE AU SOLDE APPARENT ENTRÉES/SORTIES, 2013-2019 (%) •



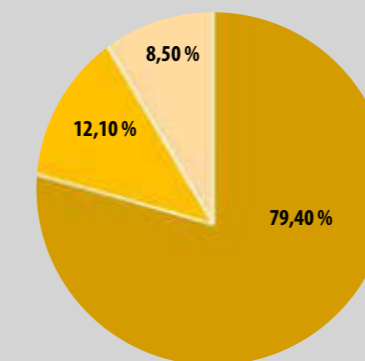
migratoire est lui aussi positif¹. L'ensemble des communes rurales les plus éloignées des pôles d'emploi, alors dites « autonomes », perdent environ 1 500 habitants par an tandis que les communes rurales sous influence des pôles structurants en gagnent environ 10 000 chaque année. En Nouvelle-Aquitaine, un habitant sur deux vit dans une commune rurale¹.

2-LE LOGEMENT EN NOUVELLE-AQUITAINE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU LOGEMENT NÉO-AQUITAIN

En 2019, la Nouvelle-Aquitaine compte 3 554 086 logements³. Parmi eux, 79,4 % sont des résidences principales, 12,1 % des résidences secondaires et logements occasionnels. Et 8,5 % des logements sont vacants⁵.

• RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS EN NOUVELLE-AQUITAINE •



Seuls 2,2 % des logements occupés sont suroccupés⁶. Enfin, 70,8 % des logements sont des maisons et 28,4 % sont des appartements⁶.

Un besoin de logements en constante augmentation dont la principale cause est la croissance du nombre des ménages

En 2015, grâce la démarche de « territorialisation de la production de logements », le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a lancé une étude afin d'estimer le besoin en logements en Nouvelle-Aquitaine. Aujourd'hui, il ressort de cette estimation plusieurs constats⁸ :

- 56 % des besoins sont liés à la diminution de la taille des ménages ;
- 18 % des besoins concernent les ménages qui ne disposent pas encore de leur propre logement ou qui sont dans une situation de mal-logement ;
- 14 % des besoins annuels en logements s'expliquent par l'évolution du nombre de logements vacants ;
- 9 % des besoins s'expliquent par l'évolution du nombre de résidences secondaires
- Enfin, 3 % des besoins sont imputables à l'évolution de la structure du parc.

Sur l'ensemble du territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, le besoin annuel en logements est estimé entre 37 000 et 40 000 logements. Plus de 1/3 des besoins se concentrent sur Bordeaux et son bassin d'emploi ; le besoin de Bordeaux Métropole est évalué à 13 000 logements par an⁸.

¹ INSEE, L'essentiel sur... la Nouvelle-Aquitaine, janvier 2022
² GIP Littoral, démographie littorale, projection 2040, rapport d'études, février 2020

³ Insee Flash Nouvelle-Aquitaine, n°68, juin 2021
⁴ Insee, Comparateur de territoires, Région de la Nouvelle-Aquitaine, Chiffres détaillés, juillet 2022
⁵ Insee, Analyses Nouvelle-Aquitaine, n°105, décembre 2021

⁶ Insee Flash Nouvelle-Aquitaine, n°60, décembre 2020
⁷ Insee, Dossier complet Région de la Nouvelle-Aquitaine (75), mars 2022
⁸ Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine, n°78, septembre 2019

• PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES (Y COMPRIS LES LOGEMENTS OCCASIONNELS) DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS - 2019 (%)



source : Insee, séries historiques du RP exploitation principale

• PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS LE TOTAL DE LOGEMENTS - 2019 (%)



Construction et autorisation de logements

En 2021, la construction de logements a progressé d'environ 11 %, un niveau inférieur à celui de la France métropolitaine (+11,7 %). 40 200 logements ont été commencés durant l'année, 8 % de plus qu'en 2019 et 46 700 ont été autorisés¹. En revanche, tous les départements ne connaissent pas la même dynamique. En effet, les quatre départements du littoral (Charente-Maritime, Gironde, Landes et Pyrénées-Atlantiques²) concentrent 7 projets de logements sur 10. Le nombre de projets de logements a augmenté de manière plus ou moins significative selon les départements : de 2 % en Gironde à 39 % en Corrèze. Seule la Haute-Vienne a vu son nombre de projets diminuer¹.

¹ Insee conjoncture Nouvelle-Aquitaine, n°32, juin 2022
² Les Landes et les Pyrénées-Atlantiques ne sont pas des territoires d'intervention de l'EPFNA
³ Insee conjonctures Nouvelle-Aquitaine, n°27, juillet 2021

La crise de la Covid-19 et les confinements ont mis un coup de frein à la dynamique d'offre de logements

Le premier confinement lié à la pandémie de la Covid-19, de mars à mai 2020, a fortement affecté l'offre de nouveaux logements en Nouvelle-Aquitaine et particulièrement leur prix de vente. Ce dernier a augmenté de 5 % par rapport à 2019, une progression plus élevée qu'au niveau national (2 %)³.

Autre conséquence de la crise sanitaire, le nombre de constructions de logements autorisées a reculé de 13,1 % entre 2019 et 2020. Les départements les plus touchés par ce recul sont la Corrèze (-39 %), le Lot-et-Garonne (-29,4 %), la Dordogne (-29,1 %), les Deux-Sèvres (-25,4 %) et la Charente-Maritime (-24 %). Toutefois, sur l'ensemble de la région, le nombre de logements commencés a augmenté de près de 11 % entre 2020 et 2021 et de 4,8 % entre 2019 et 2021¹.

L'offre de logements neufs a augmenté de 3 % entre 2020 et 2021 mais environ 600 logements de moins ont été construits par rapport à 2019. Depuis la crise sanitaire, la Gironde et la métropole de Bordeaux ont particulièrement vu la construction de logements diminuer. Ainsi, en Nouvelle-Aquitaine, le nombre de réservations de logements est supérieur au nombre de nouveaux logements disponibles. Fin 2022, il s'établissait à 6 090, un chiffre inférieur de sept points par rapport à la moyenne des dix années précédentes¹.

Un phénomène de vacance particulièrement important dans les départements de l'est de la région

En Nouvelle-Aquitaine, au 1^{er} janvier 2019, le taux de vacance structurelle (2 ans et plus) est de 3,9 % et représente environ 140 000 logements. La Creuse, la Corrèze, la Dordogne, la Haute-Vienne et le Lot-et-Garonne ont un taux de vacance nettement supérieur au taux régional⁴.

• PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE TOTAL DE LOGEMENTS-2019 (%)



⁴ DREAL, Focus sur... la vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine, État des lieux et outils pour lutter contre la vacance de logements, n°53, juin 2021
⁵ Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine au 1^{er} janvier 2021, décembre 2021
⁶ Union régionale HELM en Nouvelle-Aquitaine et Direction régionale de la Banque des territoires Nouvelle-Aquitaine, relancer le logement social en Nouvelle-Aquitaine, diagnostic et propositions, décembre 2021

Prix de vente et loyers des logements

En 2021, un appartement neuf est vendu en moyenne 4 169 euros le m², soit 2 % de plus qu'en 2020. Les logements collectifs coûtent cependant 7 % plus chers en 2021 qu'il y a deux ans avant la crise de la Covid-19. Néanmoins, le prix moyen au m² reste moins élevé qu'au niveau national, de près de 6 %¹.

Quant au prix moyen régional d'une maison neuve, il est estimé à 323 111 € et a augmenté de 15 % par rapport à 2020. Il reste néanmoins inférieur au prix moyen national de 2 %¹.

Plus généralement, entre 2014 et 2019, le prix moyen d'une maison neuve a augmenté, annuellement et en moyenne de 3,9 %. Ce taux est de 2% pour la France métropolitaine. Le prix moyen d'un appartement neuf, sur la même période, a augmenté en moyenne annuellement de 1,8 % (2,1% pour la France métropolitaine)³.

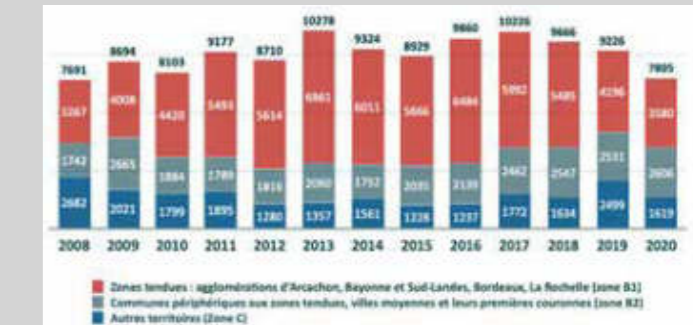
LE LOGEMENT SOCIAL

Pour rappel, le parc locatif social est constitué des logements (conventionnés et non conventionnés) qui appartiennent à des bailleurs sociaux (Organisme public pour l'habitat (OPH), Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), associations agréées, Société d'économie mixte (SEM) agréées). Il est à noter que les résidences pour personnes handicapées et âgées ainsi que les logements foyers (pour travailleurs migrants et jeunes travailleurs) ne font pas partie du parc locatif social. L'ensemble du parc locatif social est répertorié dans le Répertoire des logements locatifs bailleurs sociaux (RPLS).

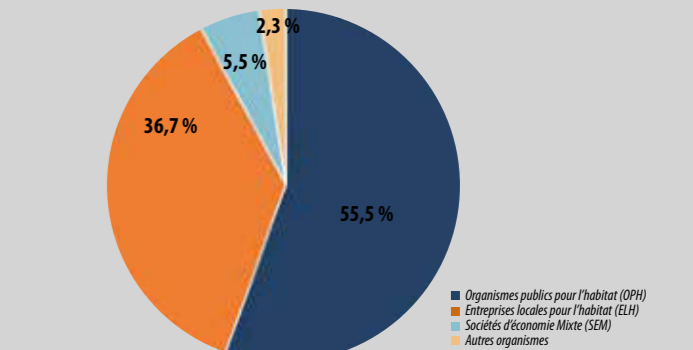
Au 1^{er} janvier 2021, la Nouvelle-Aquitaine comptait 314 773 logements sociaux. Parmi l'ensemble des logements sociaux, 35 % se trouvent en Gironde et ¼ des logements du parc locatif social se situent dans les 81 Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)⁵.

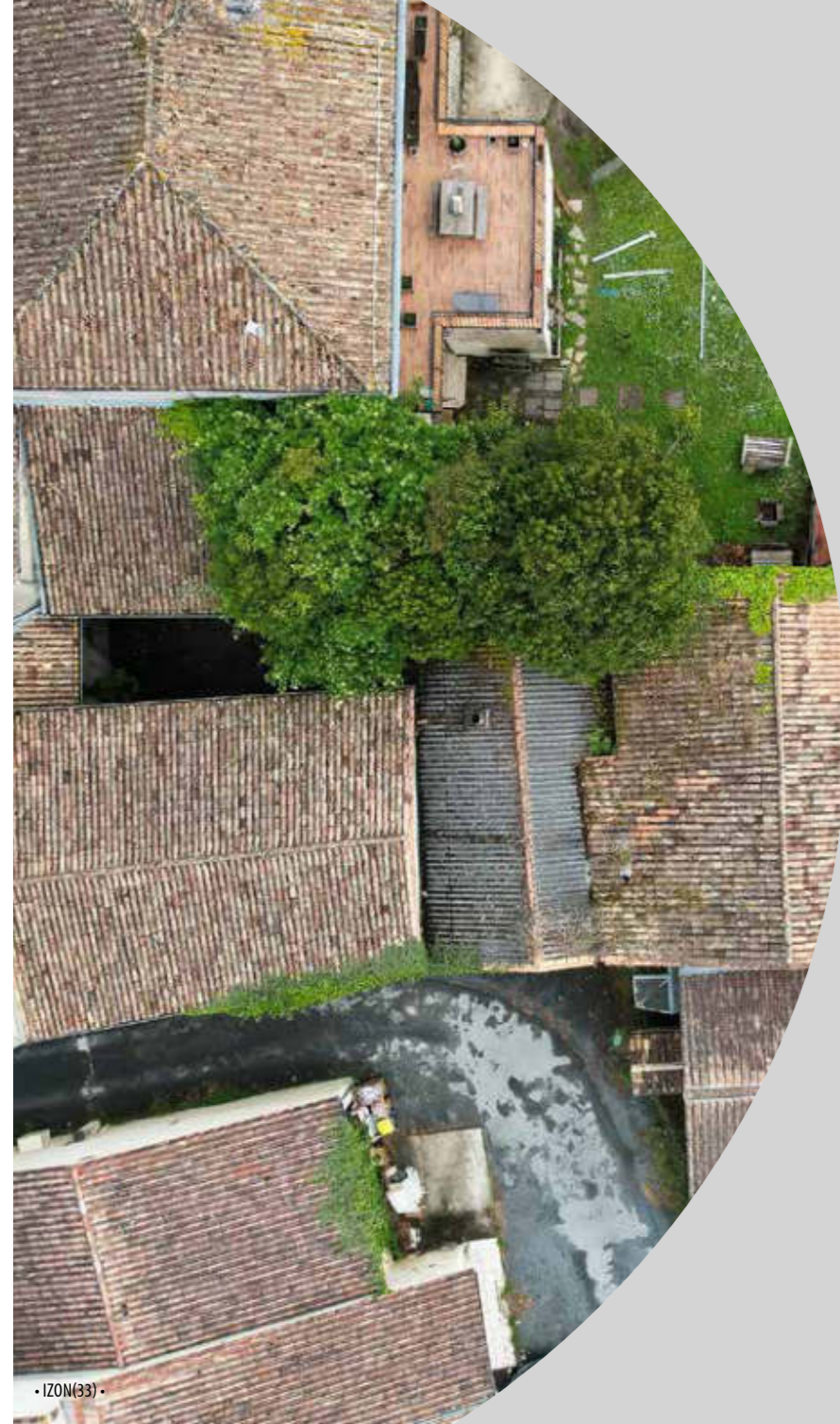
Entre 2016 et 2021, le nombre de logements sociaux a augmenté de 10,8 % en Nouvelle-Aquitaine et de 7,4 % en France métropolitaine. Hors logements étudiants, cette progression régionale atteint les 8,1 %. Plus particulièrement, entre 2020 et 2021, 35,8 % des EPCI néo-aquitains ont vu leur parc locatif social progresser et 35,1 % des EPCI ont vu leur parc diminuer⁵. En revanche, la programmation de logements sociaux dans les zones dans lesquelles le marché de l'immobilier est sous tension a diminué de 45 % entre 2016 et 2020⁶.

• ÉVOLUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS PAR CATEGORIES DE TERRITOIRES⁶



• RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ DU PARC LOCATIF SOCIAL DE NOUVELLE-AQUITAINE⁵





Une vacance structurelle en baisse dans le parc locatif social

Entre 2016 et 2020, le taux de vacance de longue durée dans le parc locatif social néo-aquitain a diminué de 0,6 point. La vacance de plus de trois mois est particulièrement faible dans les territoires tendus dans lesquels les loyers du parc privé sont élevés, notamment en Gironde (0,3 %). Au contraire, en Creuse, en Haute-Vienne ou encore en Vienne, la vacance de plus de trois mois est élevée : respectivement 8,9 %, 2,4 % et 2,2 %¹.

UN TERRITOIRE SOUMIS À DE NOMBREUX ALÉAS

L'habitat, les infrastructures et les richesses foncières du littoral menacés

Le dérèglement climatique expose davantage les collectivités de la côte Atlantique néo-aquitaine aux « risques littoraux » qui sont principalement de deux types : l'érosion marine et la submersion.

L'érosion marine est « un phénomène naturel qui se définit comme une perte de matériaux vers la mer touchant tous les types de littoraux, qu'ils soient sableux, vaseux ou rocheux. Il résulte des effets combinés de la marée, de la houle et des courants induits, des vents et des processus continentaux (par exemple pluie, ruissellement, gel...), ainsi que du déficit des sédiments côtiers ». Aggravée par les aménagements anthropiques, elle provoque le recul du trait de côte et/ou un abaissement du niveau des plages².

En fragilisant la base des ouvrages et en attaquant les cordons dunaires ou les marais maritimes, l'érosion marine peut également augmenter le risque de submersion marine.

Selon une étude menée par le GIP littoral, basée sur une projection du trait de côte à l'horizon 2050, ce sont 6 000 logements, 725 activités économiques, une

¹ DREAL, Focus sur... la vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine, Etat des lieux et outils pour lutter contre la vacance de logements, n°53, juin 2021
² Observatoires de la côte Nouvelle-Aquitaine, Les risques côtiers

centaine de kilomètres et près de 120 infrastructures publiques qui seraient menacés par l'érosion côtière (recul chronique et tempêtes majeures) en l'absence d'ouvrages de protection³.

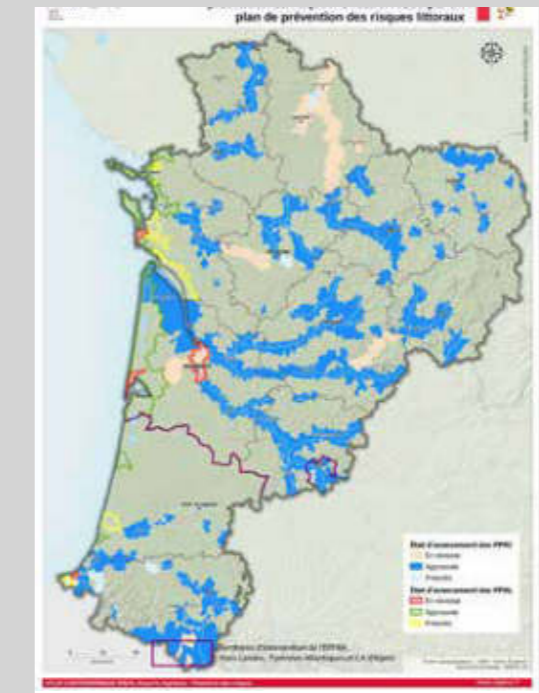
Parmi les deux départements néo-aquitains littoraux faisant partie du territoire d'intervention de l'EPFNA, la Charente-Maritime est particulièrement exposée à la submersion marine, avec sur certains secteurs, une forte érosion de la côte sableuse tandis que la Gironde, est essentiellement impactée par l'érosion et l'avancée dunaire. Ces phénomènes ont un fort impact sur l'habitat et la préservation de la biodiversité. D'une manière générale, l'accroissement des risques naturels cumulé aux mutations démographiques, résidentielles, économiques et sociales qui modifient, depuis plusieurs dizaines d'années l'organisation territoriale du littoral, interrogent désormais le modèle de développement touristique et urbain d'origine³.

Outre les territoires du littoral qui sont fortement exposés à des risques d'érosion marine et de submersion littorale ou estuariennes, l'ensemble des territoires de la Région Nouvelle-Aquitaine est concerné par des risques d'inondation. Récemment, en février 2021, l'état de catastrophe naturelle fut reconnu pour 22 communes du Lot-et-Garonne touchées par d'importantes inondations. L'action de l'homme est un facteur aggravant ; en imperméabilisant les sols et en déboisant, les conditions d'écoulement se modifient et augmentent l'aléa. Plus généralement, en implantant progressivement des constructions dédiées à l'habitat et à l'économie en zones inondables, une part importante des biens et des personnes se retrouve exposée aux inondations. Sur l'ensemble du territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine, 2 690 communes sont ainsi concernées par ce risque⁴.

Enfin, la grande diversité de massifs forestiers amène la région à composer avec un risque d'incendie particulièrement important et accru

³ GIP Littoral, Sensibilité à l'érosion côtière du littoral de Nouvelle-Aquitaine (extension à la Charente-Maritime) nouveaux chiffres clés 2022
⁴ Observatoire régional des risques Nouvelle-Aquitaine, Inondation
⁵ Observatoire régional des risques Nouvelle-Aquitaine, Feux de forêts

par les conséquences du changement climatique (températures élevées, manque d'eau, ...). Les forêts littorales de Charente-Maritime, les forêts de Dordogne et le massif des Landes de Gascogne sont des espaces à haut risque ayant déjà subi des pertes importantes notamment lors des incendies de juillet et août 2022. A cheval sur les Landes, la Gironde et le Lot-et-Garonne, ce dernier s'étale sur près de 980 000 hectares et constitue le plus vaste massif forestier d'Europe⁵. Ainsi, 1 151 communes du territoire d'intervention de l'EPFNA sont couvertes par un plan de prévention des



risques naturels (PPRN) soit près d'un tiers. Ces plans visent à prévenir les territoires des risques naturels occasionnant de graves dégâts aux biens et aux personnes⁶.

Le rythme d'artificialisation des sols décroît mais reste important

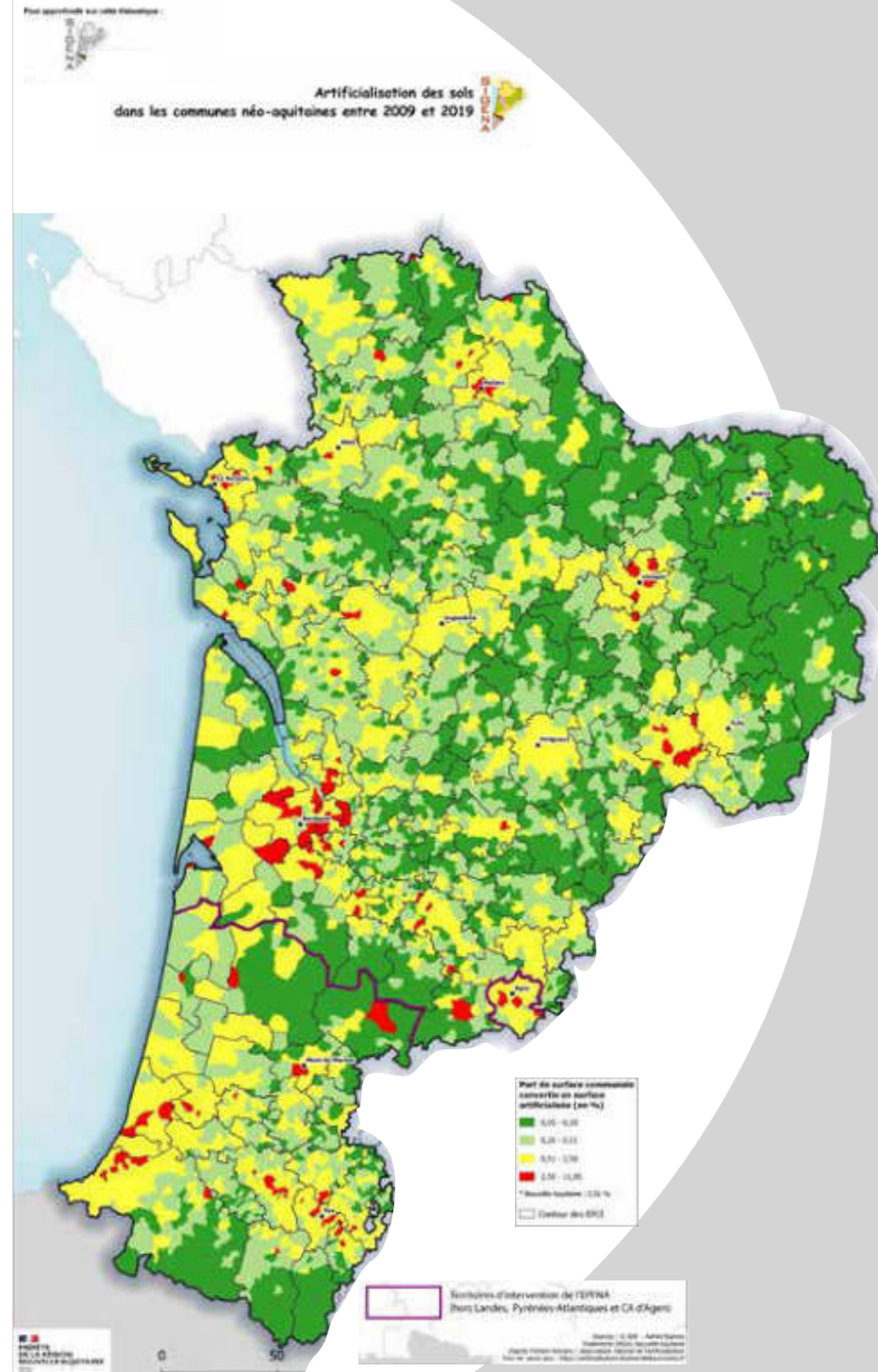
Entre 2009 et 2019, 43 500 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine principalement dans les aires d'attraction des pôles urbains, sur le littoral et le long des grands axes de communication. Néanmoins, la consommation a diminué de 35 % entre 2009-2014 et 2015-2019. À l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, près des trois quarts des surfaces artificialisées l'ont été pour des raisons résidentielles⁷.

Le présent PPI, qui couvre les interventions de l'EPFNA pendant les cinq années à venir, jusqu'en 2027, s'intéressera particulièrement à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

De fortes disparités départementales en matière de consommation d'espaces existents. Elles sont notamment à lier à l'accroissement de la population (+5 % entre 2009 et 2019). Ainsi, si la Gironde a un taux d'artificialisation plus élevé que la moyenne régionale, élément imputable à l'attractivité de la métropole de Bordeaux, l'artificialisation par nouvel habitant est de 420m² contre environ 1 500 m² en moyenne régionale. Les communes en zones détendues, comme celles de la Creuse qui ont un taux d'artificialisation inférieur à la moyenne régionale mais accueillent moins de population, représentent 75 % de cette artificialisation (61 % en moyenne nationale)⁸.

⁶ Observatoire des Territoires, Nombre de communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) (communes couvertes par PPRN) 2021
⁷ DREAL de la Nouvelle-Aquitaine, L'artificialisation des sols moins prononcée à l'est, août 2021
⁸ DREAL de la Nouvelle-Aquitaine





3. DONNÉES GÉNÉRALES SOCIO-ÉCONOMIQUES

UNE RÉGION RELATIVEMENT RICHE

En 2018, la Nouvelle-Aquitaine a créé une valeur ajoutée de 176 801 millions d'euros et a ainsi contribué à hauteur de 7 % au PIB national. Cette contribution en fait la troisième région la plus contributrice de richesse. En 2018, le PIB par habitant (29 569 €) est inférieur mais proche de la moyenne de la France métropolitaine (hors Île-de-France)¹.

En 2018, la moitié des Néo-aquitains a un revenu disponible annuel au moins égal à 21 290 €. A titre de comparaison, au niveau national, le revenu médian moyen est de 21 650 €. Le taux de pauvreté est lui plus faible que le niveau national ; 13,6 % des Néo-aquitains vivent sous le seuil de pauvreté, c'est près de 1 point de moins que la moyenne nationale¹.

DES ÉCARTS DE RICHESSE IMPORTANTS ENTRE DÉPARTEMENTS : UNE RICHESSE PLUS ÉLEVÉE DANS LES TERRITOIRES LITTORAUX

La Gironde et les Pyrénées-Atlantiques² sont les départements les plus riches de Nouvelle-Aquitaine. Dans ces deux territoires, le niveau de vie médian est supérieur au niveau régional soit 21 290 €. Ils sont suivis de très près par les Landes² et la Charente-Maritime.

En revanche, 50 % des départements de Nouvelle-Aquitaine ont un taux de pauvreté plus élevé que la moyenne régionale (13,6%). L'est de la région est particulièrement touché par la pauvreté monétaire¹. L'analyse des variations d'emplois entre 1990 et 2020 permet d'affirmer que la Nouvelle-Aquitaine, au regard de sa résistance à divers chocs externes, fait figure de région résiliente. De nombreux EPCI néo-aquitains profitent d'une attractivité résidentielle et touristique à laquelle s'ajoute les avantages des revenus de transfert permis par le système de solidarité nationale. Néanmoins, des divergences existent entre territoires.

¹ Insee, L'essentiel sur... la Nouvelle-Aquitaine, chiffres clés, janvier 2022
² hors territoire de compétences de l'EPINA

En effet, les EPCI considérés comme résilients face aux crises se situent principalement sur le littoral Atlantique. Les espaces de faible densité sont en revanche considérés comme des espaces fragilisés³.

Sur une plus courte période, le bilan est mitigé. La majorité des EPCI littoraux ont vu leur taux d'emploi salarié privé augmenter tandis que les EPCI se situant davantage dans les terres ont connu un recul de l'emploi. Ce constat est particulièrement vrai pour la Corrèze et la Creuse³.

L'AGRICULTURE : UNE PLACE IMPORTANTE DANS LA STRUCTURE D'EMPLOI ET DES DÉFIS POUR DEMAIN

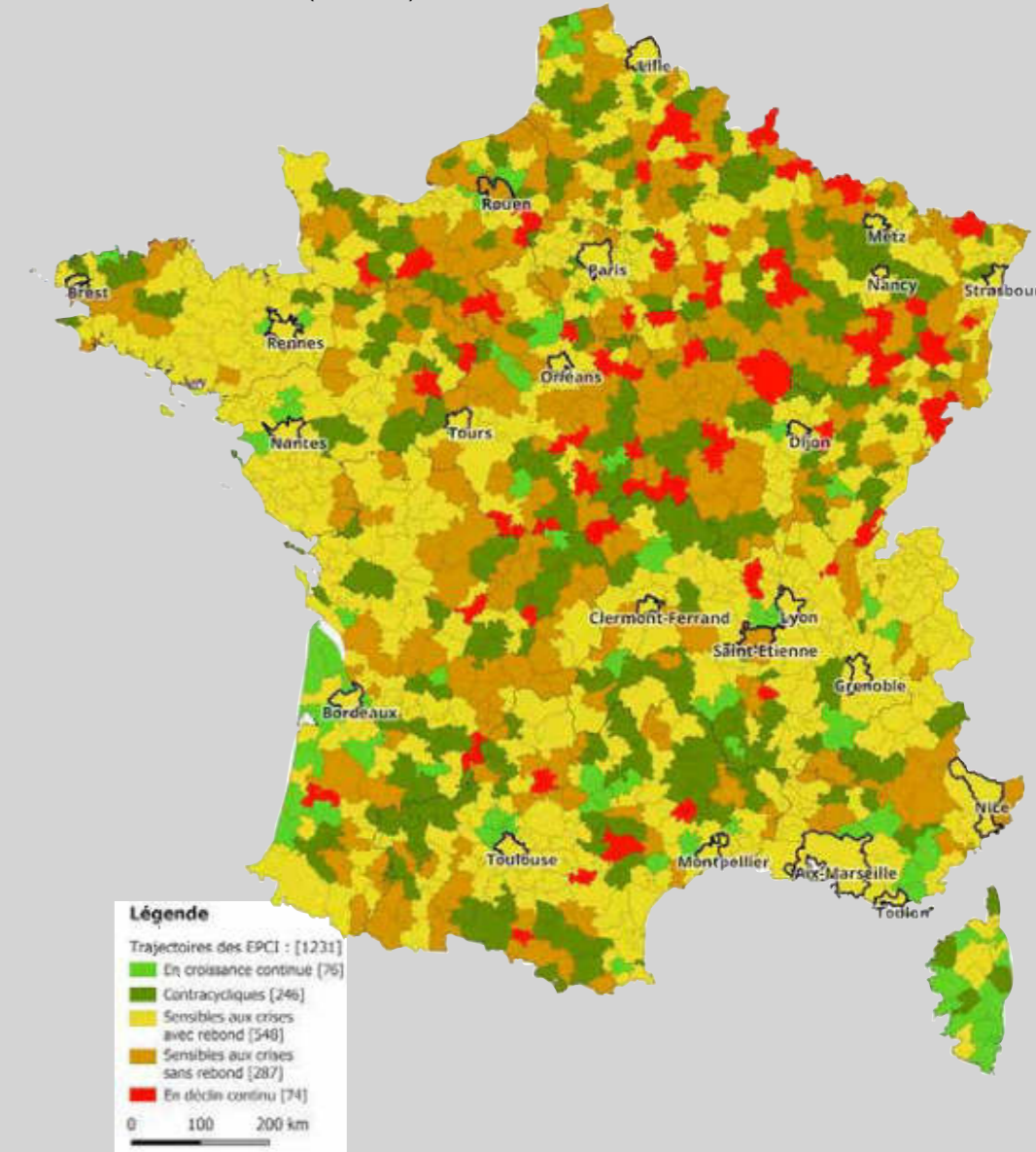
Depuis 2014, la Nouvelle-Aquitaine est la plus grande région agricole et forestière de France. Le secteur agricole concentre 5 % de la population active, une part relativement importante si elle est mise en perspective avec les autres régions métropolitaines. La Creuse est le territoire dans lequel ce secteur est le plus représenté¹. Comme l'ensemble des départements néo-aquitains, ce dernier doit relever plusieurs défis dont la transmission des exploitations et le renouvellement des générations.

UNE INDUSTRIE NÉO-AQUITAINE ROBUSTE MALGRÉ LA CRISE DE LA COVID-19

La Nouvelle-Aquitaine est la cinquième région industrielle de France. Ce secteur représente 12 % de l'emploi régional et crée 14 % de la valeur ajoutée⁴. Plus particulièrement, les secteurs de la construction aéronautique et spatiale et les industries agroalimentaires font figures de secteurs remparts contre la désindustrialisation. L'industrie a un poids particulièrement important dans le nord de la région et dans l'ouest, notamment en Charente et dans les Deux-Sèvres⁴.

³ The conversation, Depuis 30 ans, les crises successives font diverger les trajectoires économiques des territoires, Magali Talandier et Valérie Galaté, avril 2022
⁴ Vingt ans d'industrie néo-aquitaine, l'industrie en Nouvelle-Aquitaine, Insee analyses Nouvelle-Aquitaine, n°116, mars 2022

TRAJECTOIRE DE RÉSILIENCE DES INTERCOMMUNALITÉS FRANÇAISES SUR LE TEMPS LONGS (1993-2020)²



DES INTERVENTIONS QUI RÉPONDENT AUX ENJEUX ET BESOINS DES TERRITOIRES

Le présent PPI présente la stratégie d'intervention de l'EPFNA. Les axes d'action qui guideront les opérations de l'Établissement sur ces cinq ans ont été construits à partir des besoins et enjeux des territoires¹ et élaborés en cohérence avec les orientations stratégiques de l'État (OSE) comme stipulé dans l'article L-321-5 du Code de l'urbanisme. L'État a ainsi exprimé l'orientation qu'il souhaite donner aux actions de l'EPFNA pour les cinq prochaines années en explicitant les grands objectifs et les méthodes d'intervention à suivre jusqu'en 2027.

1-LOGEMENT, REVITALISATION DES TERRITOIRES ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : LES FILS CONDUCTEURS POUR LES CINQ PROCHAINES ANNÉES :

Sur la période 2023-2027, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indignes, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

La sobriété foncière est un cap pour les années à venir, un impératif explicité dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. La Convention citoyenne pour le climat organisée par le Conseil économique, social et environnemental (CESE) est à l'origine de cette loi et la proposition qui en est issue regroupe six thématiques d'intervention pour lutter contre le changement climatique : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir.

La question foncière est désormais approchée à l'aune de la sobriété qui devient un objectif. Son atteinte passe par une lutte contre l'artificialisation des sols. En effet, la loi prévoit une diminution de moitié du rythme de bétonisation d'ici 2030 et l'interdiction de construire de nouveaux centres commerciaux qui entrainerait l'artificialisation des sols. Le territoire métropolitain devra en outre être couvert par 30 % d'aires protégées. L'objectif, pour 2050, est d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN).

En matière de logement, les « passoires thermiques » (les logements dont la note énergétique est supérieure à E), devront progressivement être éradiquées. Des aides financières pour des travaux de rénovation devront également être mises en place.

Enfin, l'article 206 renvoie au Code général des collectivités territoriales et prévoit que « le maire d'une commune ou le président de l'Établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale présente au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes ». Comme précisé dans ce même article, le rapport devra rendre compte de « la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints » et fera l'objet d'un débat parmi les membres du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante.

2-LES AXES STRATÉGIQUES D'INTERVENTION POUR 2023-2027

Comme présenté en amont, l'impératif de sobriété foncière et la nécessité de répondre aux besoins quantitatifs de logements orienteront grandement les interventions de l'EPFNA. Ces nécessités sont à replacer au sein d'une stratégie d'intervention plus large de l'Établissement.

En effet, pour la période 2023-2027, l'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

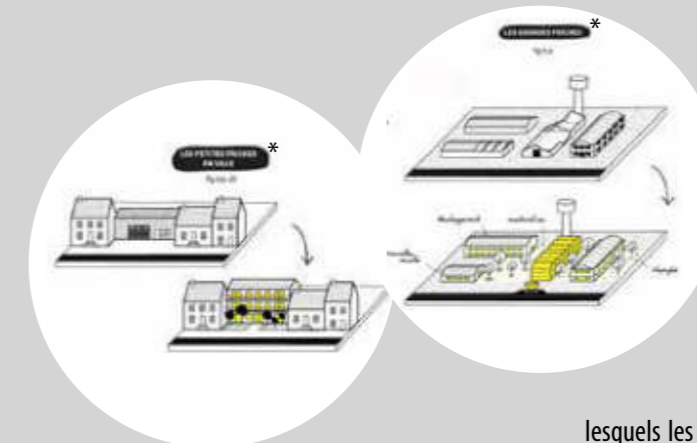
L'atteinte de ces objectifs passera par des interventions sur les axes suivants :

- l'habitat
- le développement des activités et des services
- la protection des espaces naturels et agricoles
- la protection contre les risques naturels et technologiques

En outre, l'EPFNA se fixe pour objectif, d'acquérir plus de 90 % de ses fonciers futurs dans des secteurs déjà urbanisés. Les acquisitions en extension restent possibles en zone tendue (notamment pour constituer des réserves foncières) si elles sont compatibles avec la trajectoire de réduction intégrée dans les documents de planification et d'urbanisme, et sous réserve d'optimisation de la densité, avec acquisition en dents creuses ou recyclage de friches.

L'HABITAT

Sur les dix départements d'intervention de l'EPFNA, le besoin annuel de logements est estimé à 36 400. Face à ce constat imputable à divers facteurs, et notamment à l'attractivité de la région, l'EPFNA interviendra auprès des collectivités qui souhaitent développer l'offre de logements et répondre ainsi aux besoins



quantitatifs. En accord avec les OSE, l'EPFNA se fixe pour objectif cible l'atteinte de 3 300 logements par an grâce aux opérations d'acquisition/amélioration (soit 16 500 logements sur les cinq années que couvre ce PPI). Il portera également une attention particulière à la maîtrise des prix de sortie pour les opérations dont il assure le portage foncier.

En tant qu'opérateur de la sobriété foncière, l'Établissement orientera ses interventions vers l'offre nouvelle en densification. Il apportera notamment un soutien aux collectivités souhaitant développer l'habitat dans leur centre-bourg et centre-ville. Les projets de logements pourront également s'inscrire dans un processus de transformation ou de reconversion de friches afin de favoriser le recyclage foncier.

En revanche, la participation de l'EPFNA à des projets réalisés en extension urbaine et venant consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers devra être limitée. La réelle plus-value de l'intervention de l'EPFNA devra ainsi être démontrée.

Aussi, l'EPFNA pourra apporter son expertise à la préfecture de Région afin de mobiliser le foncier public de l'État pour le logement, notamment pour l'identification de fonciers disponibles, libérables ou densifiables et leur mobilisation pour la création de logements.

Ce présent PPI distingue les diverses thématiques liées à l'habitat sur lesquelles l'EPFNA interviendra sur sollicitation des collectivités :

Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements

Le littoral et la métropole de Bordeaux sont des territoires dans lesquels les enjeux de l'habitat sont particulièrement importants et pour lesquels l'EPFNA réaffirme sa capacité d'agir. Pour rappel, 1/3 de besoins annuels en logements se situent dans la métropole de Bordeaux et son bassin d'emploi.

La production de logements, et notamment de logement social en densification et renouvellement urbain constitue une priorité pour l'EPFNA. Aussi, conformément aux OSE, l'Établissement pourra accompagner les projets d'envergure portés ou co-portés par l'État (ou ses opérateurs) notamment dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN) telle que Bordeaux Euratlantique.

Le développement du logement social dans cette zone tendue passera également par le développement d'un partenariat entre opérateurs partageant les mêmes objectifs et les mêmes cultures opérationnelles. Dans ce cadre, une gouvernance dédiée à l'essor du logement social dans Bordeaux Métropole avec les communes qui en font partie pourra être construite et mise en place.

Être en appui de la production de logements sociaux

Bien que les territoires tendus et carencés au sens de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) nécessitent une attention particulière, le besoin de logements locatifs sociaux concerne l'ensemble du

¹ L'EPFNA a organisé des consultations des territoires en janvier et février 2022, voir page 60.

territoire d'intervention de l'EPFNA. Dans ce contexte, l'Établissement, conformément aux OSE, inclura une part minimale de logements sociaux dans toutes les opérations comportant la production de plus de 10 logements en zone tendue.

La contribution de l'EPFNA à la production de ce type de logements passera par diverses actions :

👉 **L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU**

Durant le PPI 2018-2022, l'Établissement a montré sa capacité à accompagner les projets de logements des collectivités carencées au regard de la loi SRU grâce à son expertise et son efficacité opérationnelle.

Le présent PPI renforce la capacité de l'EPFNA à soutenir ces collectivités dans leur projet. L'Établissement vise à accompagner ainsi l'ensemble des communes carencées de son territoire d'intervention et à orienter prioritairement ses actions sur les communes soumises aux obligations SRU. Les conventions signées avec ces collectivités consisteront plus précisément en un accompagnement en matière de stratégies et d'acquisitions foncières.

En outre, une attention particulière sera portée aux collectivités qui ont été identifiées comme carencées pour la première fois en 2020 et celles qui l'ont été en 2021.

LES CENTRE-BOURGS, FIL ROUGE DE L'ACTION DE L'EPFNA

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA ; il se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Il interviendra en leur faveur en y développant l'habitat et les activités et services : intervention en faveur du maintien et de l'implantation de commerces et de services, conventionnement avec les communes Petites villes de demain et Action cœur de ville, rénovation de bâtis existants via des interventions sur des îlots urbains en déshérence, appui au développement des logements locatifs sociaux et du parc privé, conservation du patrimoine, participation aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH),...

L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des

collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.

En outre, l'EPFNA mobilisera le droit de préemption urbain (DPU) que le préfet peut lui déléguer de manière ponctuelle ou globale. L'exercice du DPU par l'EPFNA est précisé par le protocole régional. Ce dernier indique l'action de l'EPFNA sur les communes carencées de son territoire d'intervention. Si la commune a déjà une convention avec l'Établissement, le partenariat avec la commune est à privilégier afin que l'EPFNA puisse intervenir sur ce territoire, en accord avec la commune concernée. Si le partenariat n'est pas possible, il est possible de mettre en œuvre une convention d'intervention foncière État / EPFNA. S'il s'agit d'une commune non conventionnée, le partenariat avec la commune sera l'occasion de mettre en œuvre des projets concrets de logements sociaux.

👉 **Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires**

L'EPFNA tendra à mobiliser ses compétences d'action et son expertise en faveur des territoires en tension pour la programmation du logement social.

👉 **Une contribution à l'accession sociale à la propriété**

Certains territoires d'intervention de l'EPFNA sont reconnus comme tendus et voient le coût de leurs fonciers atteindre des niveaux importants. Dans ces types de territoires, l'EPFNA effectuera un travail de veille concernant le développement des organismes fonciers solidaires (OFS) afin de renforcer l'action du réseau régional des OFS créé en 2019. Il pourra apporter ses retours d'expériences ainsi que son expertise et formuler des alertes si nécessaire. En

effet, depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), les logements produits en bail réel solidaire (BRS) sont désormais comptabilisés comme étant des logements sociaux. Par ailleurs, les dépenses permettant de développer les opérations en BRS peuvent désormais être déduites des prélèvements SRU d'une commune carencée. Le développement de l'offre de logements sociaux passe ainsi par ce dispositif. L'EPFNA en plus d'une veille, pourra partiellement réaliser des cessions de fonciers aux organismes agréés OFS.

👉 **La rénovation des bâtis existants**

En tant qu'opérateur de la sobriété foncière, l'EPFNA accompagnera les collectivités en besoin de logements sociaux. Cet accompagnement, fruit de dialogues et de partenariats avec les bailleurs, permettra de les orienter vers des montages opérationnels innovants et favorisant les opérations d'acquisition/amélioration. Le recyclage foncier est en effet une problématique clé des centres-bourgs et villes qui résonne avec la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Les interventions de l'EPFNA sur l'habitat indigne et dégradé pourront également se traduire par des projets en renouvellement urbain à l'échelle d'îlots urbains en déshérence favorisant un retour à l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes.



• SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE (79) •

LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ET DES SERVICES

Si la mission première de l'EPFNA consiste en la mise en place de « stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols », l'article L321-1 du Code de l'urbanisme stipule que dans le cadre de leurs compétences, « ils peuvent contribuer au développement des activités économiques [...] ». À ce titre, l'EPFNA pourra intervenir à divers niveaux :

Optimiser les zones d'activités économiques

Afin de garantir une cohérence à l'échelle intercommunale, à l'échelle du schéma de cohérence intercommunale (SCoT) s'il en existe un et, plus largement, à l'échelle du bassin de vie, les zones d'activité économique existantes doivent être optimisées. L'EPFNA jouera un rôle d'accompagnateur pour aider les collectivités à soutenir le redéploiement des zones d'activité sur elles-mêmes. Il fournira un accompagnement pour développer des collaborations et identifier les implantations optimales, y compris pour le développement des activités logistiques. Cet accompagnement permettra ainsi aux collectivités de limiter l'artificialisation tout en développant une offre nouvelle d'activités et de services.

Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg

L'intervention en faveur de la revitalisation des centres-

¹ Voir page 35 pour l'urbanisme transitoire et page 73 pour les démarches innovantes

bourgs et centres-villes est l'ADN de l'Établissement. Depuis 2014, l'EPFNA accompagne les collectivités dans leurs projets et processus de redynamisation, à toute étape du projet. Le PPI 2023-2027 prolonge cette volonté ; l'EPFNA pourra conventionner avec des collectivités souhaitant dynamiser leur cœur de ville ou de bourg en développant des activités économiques et des services.

Par ailleurs, la vacance commerciale est un phénomène qui mobilise l'EPFNA et la lutte contre ce phénomène entre pleinement dans le processus de redynamisation des territoires et fait l'objet d'une vigilance accrue de la part de l'Établissement en tant que propriétaire, dans sa mission de gestion patrimoniale¹.

Assurer le portage temporaire d'actifs économiques

L'EPFNA pourra intervenir en faveur du maintien et du rebond d'entreprises en difficulté en achetant des actifs d'immobiliers d'entreprises ou encore en effectuant un portage foncier temporaire.

En conclusion

L'EPFNA appuiera prioritairement les collectivités qui souhaitent développer des activités et des services en densifiant les enveloppes urbaines existantes. L'intervention de l'EPFNA en faveur du développement d'activités et de services en extension, sur des espaces naturels, forestiers et agricoles sera limitée. La réelle plus-value de l'intervention de l'EPFNA devra préalablement être démontrée.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'EPFNA veillera à inscrire le principe de préservation de l'environnement dans les conventions passées avec les collectivités. D'une manière générale, la protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention

particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.

Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.



• LACANAU (33) •

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Sur ces sujets, afin d'apporter la meilleure intervention possible en maîtrise foncière, l'EPFNA pourra développer des actions complémentaires ou des partenariats avec les opérateurs fonciers et d'autres acteurs existants dont l'expertise est reconnue sur de tels risques (le Conservatoire du littoral, la SAFER, les agences de l'eau ou encore le Groupement d'intérêt public (GIP) littoral).

Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques

Un grand nombre de territoires d'intervention de l'EPFNA sont soumis à des risques naturels et technologiques. L'établissement est compétent pour appuyer les collectivités exposées à ces risques. L'EPFNA pourra contribuer à la mise en œuvre des mesures foncières des Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) notamment en accompagnant les collectivités dans leurs projets d'aménagement ou de requalification de périmètres présentant un risque majeur ou destinés à être aménagés pour des opérations visant à réduire (ou exclure) les risques. L'EPFNA pourra également conseiller les collectivités qui souhaitent exclure un risque présent sur l'un de leur foncier. Plus particulièrement, l'EPFNA pourra effectuer les acquisitions foncières requises qui seront cofinancées par différents partenaires (État, industriels, etc.)

Concernant la prévention des inondations, l'EPFNA pourra appuyer les collectivités dans la gestion de ce risque et mobiliser le fonds de prévention des risques naturels majeurs en cas de reconnaissance de catastrophe naturelle. La mobilisation de ce fonds, dit « fonds Barnier », pourra permettre, à la demande de l'État, la mise en œuvre d'opérations permettant d'accélérer la mise en sécurité des sites concernés par ladite catastrophe.

Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte

La loi Climat et résilience permet à l'EPFNA d'avoir compétence pour intervenir auprès des collectivités afin de les accompagner dans leur adaptation au recul du trait de côte.

Plus précisément, l'article L219-1 prévoit un droit de préemption spécifique pour les zonages situés en zones d'aléas (à 30 et à 100 ans) dans les communes identifiées comme devant adapter leur aménagement face au recul du trait de côte.

L'EPFNA pourra ainsi accompagner les 18 communes de Charente-Maritime et de la Gironde listées dans le décret du 29 avril 2022, devant faire l'objet d'une mise à jour, dans leur stratégie de recomposition et d'adaptation au recul du trait de côte : étude foncière, appui dans l'évaluation des biens concernés, contractualisation de projets partenariaux d'aménagement (PPA), de recomposition spatiale, minorations éventuelles (avec une stratégie partagée avec le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL)).

L'EPFNA pourra jouer un rôle clé dans le réaménagement des territoires menacés par ce phénomène en les accompagnant dans leur processus de sécurisation de leurs espaces naturels et bâtis.

Par ailleurs, la problématique de l'adaptation au recul du trait de côte interroge les modes d'aménagement d'hier et offre l'opportunité d'engager des démarches innovantes. L'EPFNA, dans le cadre de convention avec un EPCI, pourra ainsi développer de façon expérimentale un mode d'intervention innovant. Si l'expérimentation s'avère concluante, elle pourra être réalisée à plus grande échelle et favoriser l'avancées des projets d'autres collectivités littorales dont le bâti est également menacé.



UNE INTERVENTION QUI TIENT COMPTE DES DOCUMENTS CADRES ET DE PLANIFICATION

L'article L.321-5 du Code de l'urbanisme dispose que le PPI doit tenir compte des « orientations stratégiques de l'État, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA ».

Le présent document et l'ensemble des actions menées par l'EPFNA doivent ainsi prendre en compte les priorités énoncées dans les documents de planification que sont le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Nouvelle-Aquitaine en vigueur depuis 2020, les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (intercommunaux) (PLU(i)).

1-UNE ACTION FONCIÈRE GUIDÉE PAR LES PROJETS DES TERRITOIRES : SRADDET, SCOT ET PLU(i)

LE SRADDET

Depuis le 27 mars 2020, la Région Nouvelle-Aquitaine dispose d'un SRADDET et engage ses territoires dans la transition écologique. Véritable cap commun, le SRADDET entend concevoir une Nouvelle-Aquitaine dynamique, solidaire et audacieuse en agissant sur plusieurs thématiques : l'urbanisme durable, la sobriété foncière, les mobilités douces, les équilibres territoriaux, l'adaptation des territoires

aux conséquences du changement climatique et la reconquête de la biodiversité. Plus particulièrement, le schéma s'articule autour de quatre axes stratégiques :

- 1) Bien vivre dans les territoires
- 2) Lutter contre la déprise et gagner en mobilité
- 3) Protéger notre environnement naturel et notre santé
- 4) Produire et consommer autrement.

Outil de la transition territoriale de la Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET est un levier d'aménagement des territoires aux conséquences concrètes, directes et visibles sur la planification locale. Constitué de 80 objectifs, ces derniers doivent nécessairement être pris en compte par les collectivités territoriales. Par ailleurs, 41 règles générales sont instaurées comme leviers d'action et ont vocation à être saisies, travaillées et intégrées dans les documents de planification des collectivités. Autrement dit, le SRADDET doit être le cadre commun des documents de planification locaux. Ce dernier irrigue – et contraint – ainsi le SCoT, les PLU (et PLUi lorsque le territoire en est doté), le Plan climat-air-énergie (PCAE), la Charte de Parc naturel régional et le Plan de Mobilité.

En outre, la mise en œuvre des objectifs de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets nécessite une intégration de ces derniers dans les politiques publiques d'aménagement

et notamment au sein des SRADDET. C'est l'un des objectifs du travail que mène actuellement la Région Nouvelle-Aquitaine avec la modification du SRADDET. Le document devra ainsi traduire les objectifs nationaux en objectifs plus territorialisés afin de créer les conditions d'atteinte d'une sobriété foncière¹.

Néanmoins, la première version du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine intègre d'ores et déjà des axes de la loi Climat et résilience. Le foncier, par exemple, y revêt la caractéristique de ressource rare et sa consommation est soumise à des règles et objectifs.

Pour rappel, cette loi a modifié le Code de l'urbanisme. L'article L.101-2-1 définit l'artificialisation et stipule que cette dernière est « [...] définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

LE FONCIER DANS LE SRADDET

Le SRADDET définit la ressource foncière comme une ressource dite « finie ». En d'autres termes, une fois consommé, le foncier ne se renouvelle pas. Cette caractéristique impose donc la nécessité de le préserver et d'amener un changement de paradigme dans l'aménagement ; il est possible de développer et faire prospérer les territoires sans consommer davantage de foncier. La rareté du foncier impose également l'adoption de pratiques de l'économie circulaire : sobriété de la consommation, intensification des usages, recyclage, etc.

Pour rappel, le SRADDET fixe divers objectifs de référence et des règles pour les atteindre. Trois caps sont ainsi fixés pour préserver la ressource foncière :

- Objectif 31 : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier
- Objectif 32 : Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.)
- Objectif 68 : Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique.

Afin de favoriser leur atteinte, des règles de référence accompagnent ces objectifs :

- Règle n°1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes
- Règle n°2 : Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes
- Règle n°4 : Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif
- Règle n°5 : Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés
- Règle n°7 : Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs
- Règle n°8 : Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs

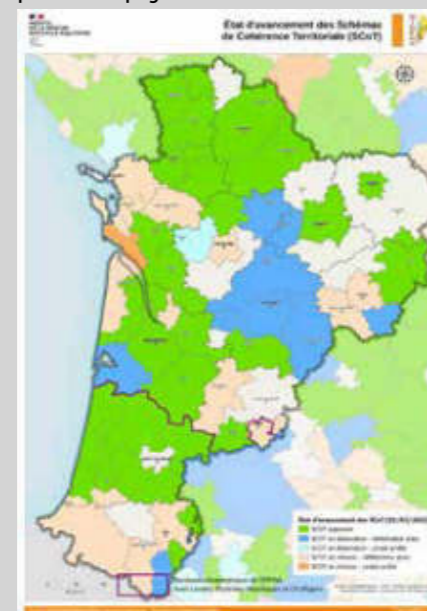
Pour rappel, le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine est actuellement en cours de modification. Il fixera des objectifs plus précis de réduction de la consommation foncière.

Les SCoT et PLUi doivent prendre en compte le foncier comme ressource finie en privilégiant l'intervention dans l'enveloppe urbaine existante, le réinvestissement des friches et en travaillant sur la régulation du commerce et sur le renforcement du rôle des centres-bourgs et villes¹.

LES SCOT

Comme présenté en amont, le SRADDET irrigue l'ensemble des documents de planification. L'EPFNA doit alors veiller à ce que ses interventions soient cohérentes avec les SCoT des territoires. Ce document planifie l'aménagement d'un territoire pour une vingtaine d'années et reflète ainsi le degré de maturité de projet de territoires. Il est à noter que, depuis juin 2020, le périmètre du SCoT est à l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'emploi.

Pour rappel, les orientations liées à l'organisation de l'espace et de l'urbanisme, de l'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial et d'environnement contenues dans le SCoT doivent être rendues cohérentes avec les objectifs du SRADDET. La loi Climat et résilience prévoit la possibilité d'une conférence des SCoT qui peut émettre des propositions pour la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 10 ans. En Nouvelle-Aquitaine, une conférence des SCoT a été mise en place pour accompagner la modification en cours de ce volet.

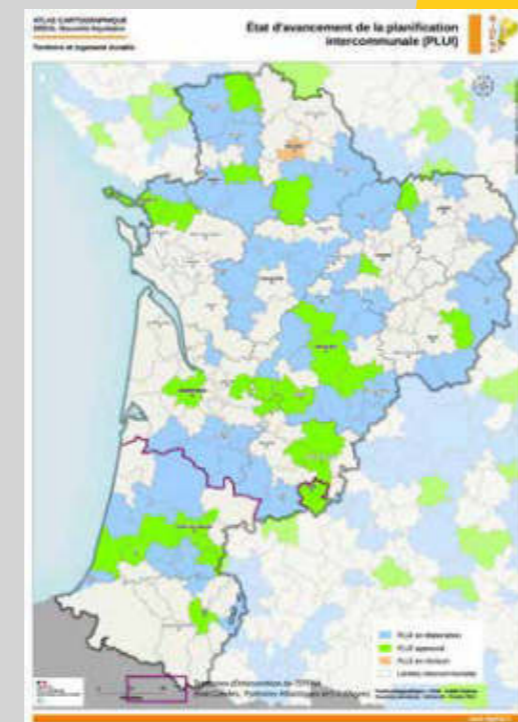


• CARTOGRAPHIE DE LA COUVERTURE DES SCOT EN NOUVELLE-AQUITAINE •

¹ Guide de mise en œuvre du SRADDET Nouvelle-Aquitaine

LES PLU(i)

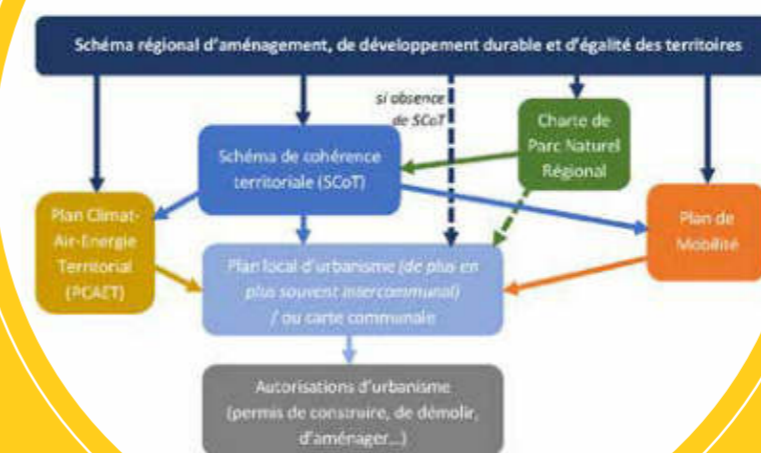
Le PLU (plan local d'urbanisme) et le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) interviennent à l'échelle de la commune et à l'échelle de l'intercommunalité pour le PLUi. Ce sont des documents opérationnels qui encadrent l'aménagement du territoire et traduisent les orientations politiques des acteurs locaux en matière d'aménagement et les projets de territoire. Les PLU et PLUi fixent les règles d'occupation des sols. Toute intervention de l'EPFNA est ainsi conditionnée au respect de ces dernières.



• ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PLANIFICATION INTERCOMMUNALE (PLUi) •

«LE SRADDET, CADRE COMMUN DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION LOCAUX»

(LE SRADDET, GUIDE DE MISE EN ŒUVRE, ÉDITION 2022. RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE)



2-LES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH), DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE, LOI SRU

LES PLH

Un dernier document de planification territoriale encadre les interventions de l'EPFNA : le PLH. Pour rappel, et comme stipulé à l'article L.302-1 et suivant du Code de l'urbanisme, il « [...] définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

L'EPFNA est concerné par ce document de planification à deux égards.

D'abord, lorsqu'il intervient pour des EPCI dotés d'un PLH, l'EPFNA doit conduire sa mission selon les règles et objectifs présents dans le PLH de la collectivité d'intervention.

En outre, depuis le décret n° 2018-142 du 27 février 2018, les PLH comportent un volet de stratégie foncière. L'EPFNA peut tenir un rôle de conseil et accompagner les territoires dans la définition d'une stratégie globale des enjeux environnementaux (démarche de type « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC)), et dans la mise en œuvre potentielle de mesures compensatoires dans le cadre de conventions signées avec les collectivités.

PRÉLÈVEMENTS SRU ET AIDES À LA PIERRE

Depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production

de logement social, l'EPFNA reçoit le produit des pénalités payées par les communes dites déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU. Ces pénalités sont des ressources affectées au soutien de la production de logements sociaux prioritairement dans les communes concernées par les dispositions de la loi SRU et permettent de réaliser des minorations foncières destinées à faciliter la sortie opérationnelle de projets ayant pour objectif de développer le parc de logement locatif social.

Ainsi, lorsque les communes n'appartiennent pas à un EPCI délégataire des aides à la pierre, la partie non majorée des prélèvements est versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier. L'EPFNA ne perçoit ainsi pas les pénalités issues des communes appartenant à des collectivités délégataires des aides à la pierre telles que Grand Poitiers et Bordeaux Métropole.

L'EPFNA ACCOMPAGNE LES POLITIQUES PUBLIQUES ET RÉPOND AUX PRIORITÉS DE MIXITÉ SOCIALE, DE REVITALISATION ÉCONOMIQUE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

1-LE CŒUR DE MÉTIER DE L'EPFNA : PORTER LES POLITIQUES DU LOGEMENT

Le logement est la priorité de l'EPFNA conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'Établissement est un partenaire clé des collectivités pour les aider à répondre à leurs besoins et projets de logements.

L'EPFNA EN APPUI DE LA LOI SRU

La loi 3DS a modifié la loi SRU en supprimant l'échéance fixée à l'horizon 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de logement social. Pour le décompte, la loi prend en compte les logements sociaux, les logements sociaux vendus à leur occupant (pendant une durée maximale de 10 ans) et les logements en accession via les dispositifs de prêt social location accession (PSLA) et bail réel solidaire (BRS). Une liste de communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU est dressée tous les trois ans.

Pour la période 2020-2022, l'EPFNA est délégataire du droit de préemption sur 12 communes.

• RÉPARTITION CARTOGRAPHIQUE DES COLLECTIVITÉS SOUMISES AUX OBLIGATIONS DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU AU 1ER JANVIER 2022 •



PARTICIPER À LA RÉNOVATION DE L'HABITAT

La rénovation de l'habitat, pilotée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), est un axe fort des politiques du logement portés par les pouvoirs publics. Le Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) participe aux objectifs de

développement de logements (en termes de quantité et qualité) dans les petites villes et villes moyennes. L'EPFNA, en conventionnant avec ces territoires et en facilitant la réhabilitation de bâtiments vacants ou inadaptés énergétiquement se tient aux côtés de l'ANRU.

2- LA CONTRIBUTION DE L'EPFNA À LA REVITALISATION DES TERRITOIRES, DES CŒURS DE VILLES ET DES CENTRES-BOURGS

REVITALISER LES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES : L'EPFNA SOUTIEN LES POLITIQUES NATIONALES ACTION CŒUR DE VILLE ET PETITES VILLES DE DEMAIN

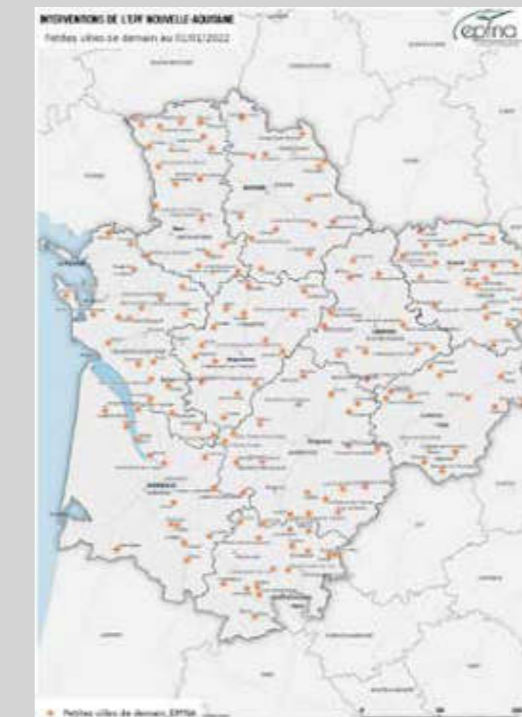
En 2018 et 2020, l'État a lancé deux programmes de revitalisation visant les centralités des villes moyennes, des petites villes et les centres-bourgs : Action Cœur de ville et Petites villes de demain. Ces politiques publiques, en permettant la redynamisation des cœurs de bourgs et de villes (mise en valeur du patrimoine existant, lutte contre la vacance commerciale et de logements, etc...) permettent d'agir prioritairement dans les enveloppes urbaines existantes. Elles sont alors pleinement cohérentes avec l'impératif de sobriété foncière et l'ensemble des politiques publiques favorisant l'aménagement durable des territoires.

• RÉPARTITION CARTOGRAPHIQUE DES COLLECTIVITÉS DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA RETENUES DANS LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE AU 1ER JANVIER 2022 •



Par le présent PPI, l'Établissement réaffirme sa capacité à intervenir en faveur de la dynamisation des cœurs de bourgs et de villes en œuvrant pour leurs requalification et restructuration. L'EPFNA continuera donc sa mission d'appui aux collectivités faisant partie d'Action cœur de ville et de Petite ville de demain pourra les accompagner dans leurs projets de logements (logements locatifs sociaux et logements du parc privé) et d'activités économiques mais également de conservation du patrimoine. Par ailleurs,

• RÉPARTITION CARTOGRAPHIQUE DES COLLECTIVITÉS DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA RETENUES DANS LE PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN AU 1ER JANVIER 2022 •



la problématique du foncier dégradé est un enjeu de taille pour ce type de collectivités. C'est la raison pour laquelle l'EPFNA, en tant qu'expert du foncier, pourra participer aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

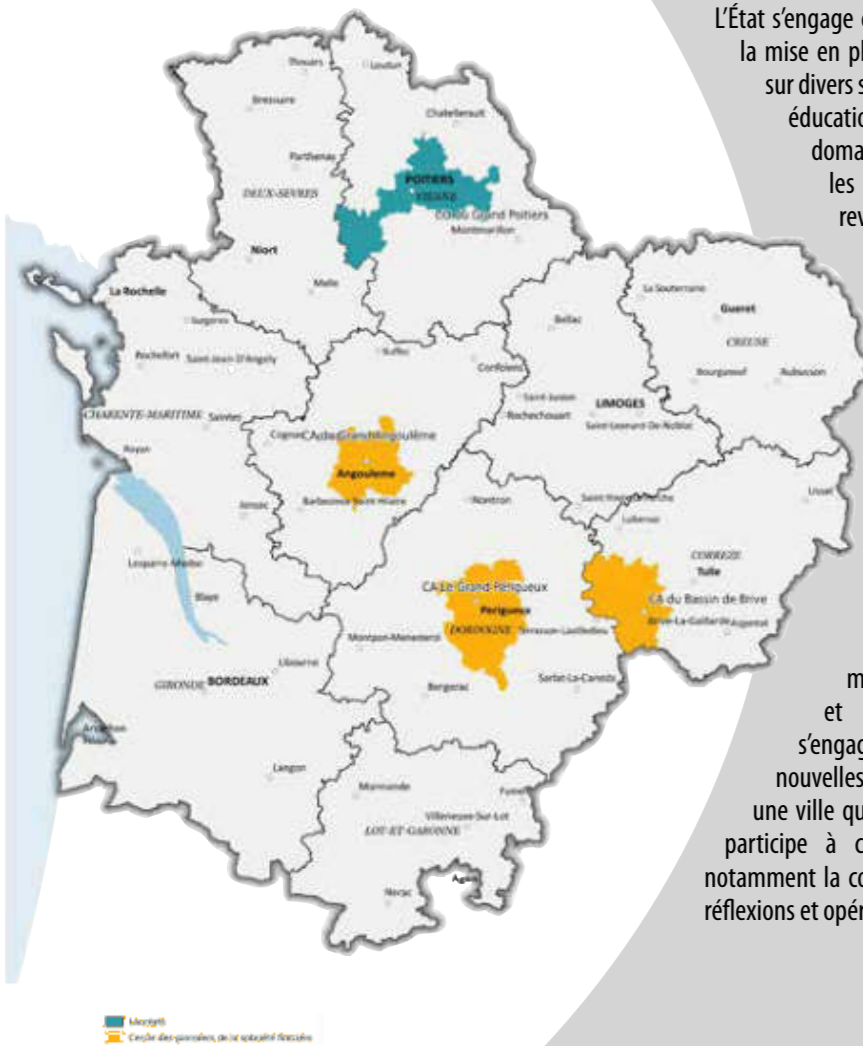
• RÉPARTITION CARTOGRAPHIQUE DES COLLECTIVITÉS DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA RETENUES DANS LE PROGRAMME TERRITOIRES D'INDUSTRIE AU 1ER JANVIER 2022 •



PARTICIPER AU MAINTIEN DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES SUR LEUR TERRITOIRE D'ANCRAGE

La démarche Territoires d'industrie, pilotée par la Région Nouvelle-Aquitaine au niveau régional et lancée en 2018, vise à identifier et soutenir le développement de l'industrie en France. Certains fonciers portés par l'EPFNA sont identifiés comme des « territoires d'industrie ». L'EPFNA, dans sa mission de contribution au développement économique, pourra alors accompagner les collectivités qui le sollicitent dans le cadre de la démarche Territoires d'industrie.

• RÉPARTITION CARTOGRAPHIQUE DES COLLECTIVITÉS DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFNA RETENUES DANS LE CERCLE DES PIONNIERS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE 1^{ER} JANVIER 2022 •



3- L'EPFNA, OPÉRATEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

AU CÔTÉ DE L'EXPÉRIMENTATION « TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » (TPSF)

L'État s'engage contre le changement climatique via la mise en place de politiques publiques opérant sur divers secteurs de la société : aménagement, éducation, économie, santé, etc. Dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement, les politiques publiques visant la revitalisation des centralités sont en lien direct avec d'autres démarches d'aménagement portées par l'État. En effet, l'expérimentation « territoires pilotes de sobriété foncière » est une démarche pilotée par les ministères de la cohésion des territoires, tutelle de l'EPFNA, et de la transition écologique qui concerne sept communes de France faisant parties du programme Action Cœur de ville et signataire d'une ORT. En se portant volontaire pour mener cette démarche expérimentale et innovante, ces sept collectivités s'engagent à développer et tester de nouvelles méthodes et outils pour construire une ville qui réduit l'extension urbaine. L'EPFNA participe à cette démarche en accompagnant notamment la collectivité de Grand Poitiers dans ses réflexions et opérations d'aménagement.

L'EPFNA CHERCHE À CONSTRUIRE DE NOUVEAUX MODÈLES ÉCONOMIQUES À PARTIR D'INITIATIVES TELLES QUE LE FONDS FRICHES

Dans le cadre du plan de relance, le gouvernement a engagé en 2021 un fonds afin de financer les opérations de recyclage des friches nues ou artificialisées. Des appels à projets ont été lancés et des lauréats désignés. À compter de 2023, ce fonds sera pérennisé selon des modalités à préciser par le gouvernement. L'objectif est d'initier une démarche de réhabilitation de sites urbanisés, à l'abandon, souvent très vastes et dont le coût de démolition et de dépollution des sols est supérieur à la valeur qu'ils peuvent avoir sur le marché après réhabilitation. Les acteurs privés ont alors tendance à ne pas intervenir sur ces fonciers. La requalification des friches urbaines nécessite donc l'intervention d'acteurs publics comme l'EPFNA.



• CHÂTELLERAULT (86) •



• MONTMORILLON © MOMENTUM PRODUCTIONS (86) •



- RIVEDOUX (17) -

L'EPFNA, EXPERT ET ACTEUR DU FONCIER AU SERVICE DES TERRITOIRES

PARTIE 1

2 [L'EPFNA, un opérateur de la transition écologique des territoires]

Rédigé par 234 scientifiques internationaux, le sixième rapport du Groupe international des experts du climat (GIEC) fait suite à la dernière évaluation du groupe parue il y a 8 ans. Le rapport, publié en trois temps, affirme sans équivoque que le réchauffement climatique est imputable à l'activité humaine. À titre d'exemple, les villes représentent 67 à 72 % des émissions totales de gaz à effet de serre. Les conséquences de la crise climatique sont multiples et touchent déjà l'ensemble des sphères économiques, sociales, diplomatiques, écologiques, sanitaires, etc. Actuellement, près de la moitié de la population mondiale est considérée comme étant très vulnérable face aux conséquences du changement climatique. La vulnérabilité des populations est par ailleurs fonction de leur niveau de richesse. Les écosystèmes sont également largement affectés. À titre d'exemple, les aires de répartition des espèces animales et végétales ont diminué de moitié. Face à ce constat, les experts du GIEC préconisent de se tourner vers les sources d'énergie bas carbone ou neutres et d'abandonner définitivement les énergies fossiles en investissant dans le progrès technique. Des réformes structurelles dans l'alimentation, le logement, le travail et la mobilité sont également attendues. Les zones urbaines doivent être repensées afin de devenir résilientes. En transformant en profondeur la conception et l'aménagement des villes ainsi que les modes de vie urbains, il est possible de réduire de 26 % les émissions de gaz à effets de serre (GES) dès 2030.

En septembre 2015, les 193 pays représentés à l'Organisation des Nations Unies (ONU) ont adopté l'Agenda 2030, un programme universel devant amener l'ensemble des pays vers le développement durable. Ce programme est composé de 17 objectifs qui portent une vision de transformation du monde actuel et qui couvrent l'ensemble des questions de nos sociétés. Ainsi, la France met en œuvre l'Agenda 2030 et les 17 objectifs de développement durables (ODD). L'EPFNA, en tant qu'Établissement public et acteur clé de l'aménagement du territoire est particulièrement concerné par cinq objectifs :

- Objectif 9 : Industrie, innovation et infrastructure
- Objectif 11 : Villes et communautés durables
- Objectif 12 : Consommation et production responsables
- Objectif 13 : Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
- Objectif 17 : Partenariats pour la réalisation des objectifs

Si le respect de l'Agenda 2030 est une nécessité depuis 2015, le respect du principe de la sobriété foncière est une obligation légale depuis la publication de la loi Climat et résilience. C'est dans ce cadre légal que l'action de l'EPFNA s'inscrit.

En effet, l'EPFNA en tant qu'expert de la question foncière détient un fort levier d'actions pour accompagner les grandes politiques nationales d'aménagement et de cohésion des territoires. L'Établissement se mobilise et renforcera pour la période 2023-2027 ses actions en faveur de l'aménagement durable. Les interventions de l'Établissement et l'impératif de sobriété foncière sont compatibles et se doivent de l'être tel que le planifie le SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine. La contribution au développement durable des territoires

étant une attente clé de l'État, l'EPFNA y prendra sa part en orientant ses interventions et en renforçant ses comportements vertueux, dès lors qu'il le peut, à toutes les étapes de sa mission.

Depuis 2020, la direction RSE, Achats et Financements accompagne la direction générale et l'Établissement dans ses domaines d'expertise afin de répondre à cet objectif fort. La formalisation de la stratégie RSE structure la démarche et favorise ainsi un travail efficient en tandem avec les collectivités et les opérateurs. Elle permet également d'évaluer l'impact environnemental, social et économique de l'Établissement, de fixer des objectifs en liens avec les parties prenantes des projets et d'élaborer un plan d'actions.

Aussi les actions associées à la démarche RSE sont de plus en plus nombreuses :

- auprès des territoires et des opérateurs immobiliers, pour que les projets d'aménagement des fonciers cédés par l'EPFNA soient plus vertueux sur le plan environnemental et sociétal
- sur les opérations foncières, en tant que propriétaire et gestionnaire de biens, et dans la conduite des travaux de déconstruction, de mise en sécurité et de portage des biens
- au quotidien, en interne, les équipes de l'Établissement montent en compétence et en expertise sur cet enjeu crucial afin d'accompagner la transition des territoires néo-aquitains.

L'EPFNA doit ainsi se fixer des objectifs vers lesquels il doit tendre en tenant compte des spécificités territoriales.

CONSTRUIRE UN TERRITOIRE DURABLE : LA RECHERCHE D'UN IMPACT VERTUEUX SUR LE TERRITOIRE

Acteur clé de l'aménagement du territoire, la recherche d'un impact vertueux se lit à trois niveaux qui permettront de mettre en œuvre la démarche « habiter la France de demain » en faveur de villes et territoires sobres, résilients, inclusifs et créateurs de valeurs.

1-UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DU TERRITOIRE COMME PRÉREQUIS À LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Densifier les centres, construire la ville sur la ville suppose nécessairement une bonne connaissance du territoire. Dans ce cadre, l'EPFNA accompagne les collectivités en apportant un regard d'expert sur ce dernier via la réalisation de gisements fonciers. Ce travail, réalisé à la demande des collectivités dans le cadre d'une convention signée avec cette dernière, permet de trouver une alternative à l'artificialisation des sols naturels en effectuant du recyclage urbain et en repérant des fonciers vacants, des dents creuses et des friches.

Par ailleurs, par ce nouveau PPI, l'Établissement affirme sa volonté de contribuer au développement des outils d'observation foncière. L'EPFNA pourra appuyer les collectivités dans ce domaine et contribuer aux observatoires de l'habitat et du foncier afin d'aider à la production d'analyses sur l'état des marchés et l'offre foncière disponible. L'observation foncière permettra également d'identifier certaines friches et de jauger

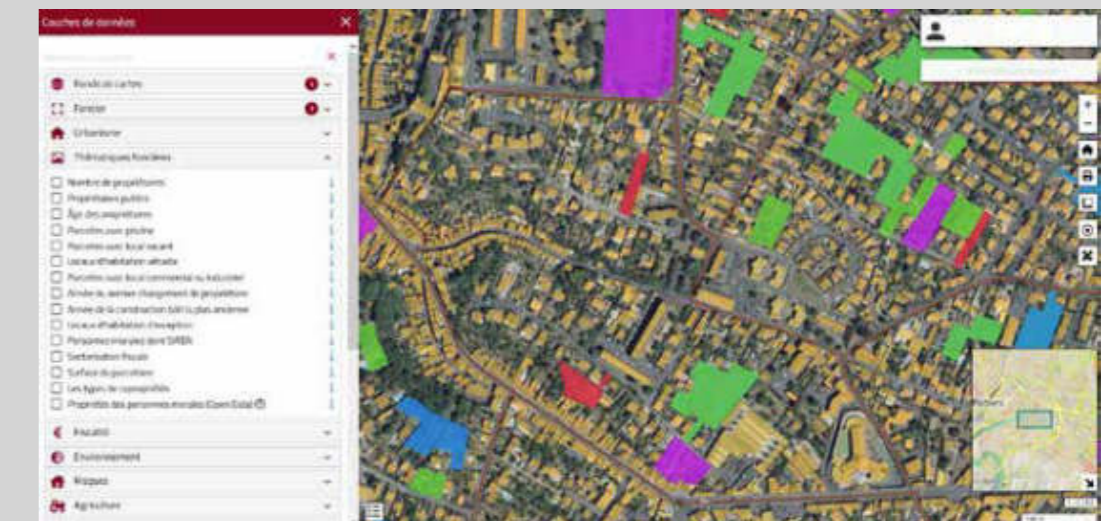
leur vocation à accueillir du logement ou des activités et des services. Si ce n'est pas le cas, ces friches pourront être mobilisées pour de la production d'énergie renouvelable avec l'appui de divers interlocuteurs opérationnels privilégiés de l'EPFNA tels que l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), la DREAL et les DDT. L'appui de l'EPFNA à ces observatoires pourra s'orienter prioritairement sur les territoires les moins bien dotés en ingénierie.

La réalisation de gisements fonciers, l'appui au développement des outils d'observation foncière et plus généralement, la contribution à une meilleure connaissance du territoire des collectivités permet

ainsi une consommation plus efficiente.

2-LA DENSIFICATION RÉPOND À DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES MAIS ÉGALEMENT SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES

Conséquence de la lutte contre l'étalement urbain, le recyclage foncier permet la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Le développement ou redéveloppement d'activités économiques ainsi que la réhabilitation de logements, la réalisation de logements sociaux, le maintien de services de proximité (médicaux, administratifs, etc.) renforce le dynamisme des centralités.

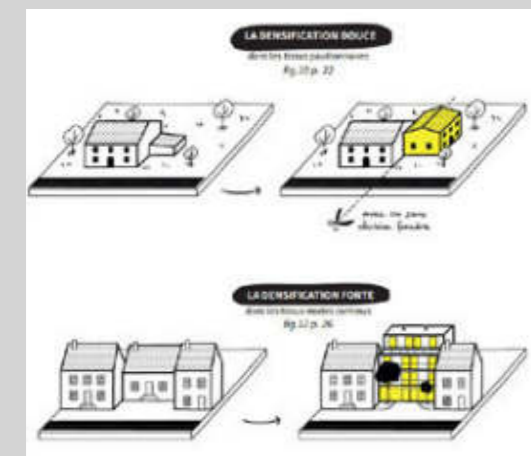


• ÉTUDE DE GISEMENTS FONCIERS, POITIERS (86) - SOGEFI - EXTRAIT DE « MON TERRITOIRE CARTO » •

La densification des enveloppes urbaines existantes par la requalification et la restructuration participe à l'atteinte des objectifs de la loi Climat et résilience. Les centres anciens (membres des programmes Action Cœur de ville, Petites Villes de demain, etc) et les secteurs tendus sont ainsi des secteurs d'intervention privilégiés pour l'EPFNA.

En outre, si l'intervention de l'EPFNA sur les territoires est souhaitable sur les secteurs tendus, les secteurs détendus doivent également être l'objet d'une attention particulière. L'Établissement pourra expérimenter des modes de cession et de portage innovants afin de permettre à des acteurs privés d'intervenir sur ce type de territoire.

Ainsi, en poursuivant ses interventions en centres-bourgs, centres-villes et en créant les conditions de venue d'opérateurs privés dans des territoires plus détendus, l'EPFNA favorise l'inclusion sociale, la mixité fonctionnelle et sociale, la densité urbaine et contribue à l'égalité des territoires.



Visuels réalisés par SELVA, MAUGIN // GUAM CONSEIL // Urban ID // TOUT TERRAIN dans le cadre de TERRITOIRES PILOTES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, Grand Poitiers Communauté Urbaine.

3-GUIDER ET ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES VERS UNE DÉMARCHE DURABLE

En tant que propriétaire et maître d'ouvrage, l'EPFNA peut développer une synergie afin de mobiliser l'ensemble des acteurs du projet pour lequel il intervient dans une démarche durable. Dans ce cadre, les partenariats sont des outils privilégiés afin de tendre vers des projets plus vertueux. L'Établissement peut par exemple, lors des appels à manifestation d'intérêt (AMI), dans la mesure du possible, fixer des critères sociaux et environnementaux :

- En favorisant la mixité sociale dans les programmes
- En orientant les territoires vers des projets adaptés au changement climatique.

Par ailleurs, l'EPFNA tient un rôle d'opérateur et de facilitateur des politiques foncières publiques. Afin que ces dernières soient mises en œuvre efficacement, l'Établissement se tient à la disposition des territoires dans leur démarche de planification foncière durable. En effet, la démarche de projet et la démarche foncières sont liées. La mise en œuvre de politiques foncières publiques nécessite une anticipation des projets. L'EPFNA se tient près des collectivités afin de les accompagner, en amont, dans la définition de la stratégie foncière à élaborer dans leurs documents de planification (type PLH qui détient désormais un volet stratégie foncière).

La définition de stratégies globales des enjeux environnementaux (démarche de type ERC) et la mise en œuvre potentielle de mesures compensatoires mobiliseront également l'EPFNA.

Enfin, l'Établissement pourra accompagner les

collectivités dans leur création de réserves foncières notamment dans les zones à forte spéculation, dans les secteurs très tendus, en expérimentant des filiales de portage long terme de réserve foncière.

L'EPFNA tient ainsi un rôle d'expert et de conseil stratégique. Cette posture vient en complément de ses interventions en tant que propriétaire et maître d'ouvrage.

DES INTERVENTIONS QUI RÉPONDENT AUX ENJEUX DE DURABILITÉ ET DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

1-GESTION TEMPORAIRE ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'EPFNA joue un rôle classique de propriétaire en sécurisant le bien mais également en innovant dans sa mission de gestionnaire. Il peut par exemple avoir recours à l'urbanisme transitoire. En effet, lorsque cela est possible, l'Établissement peut mettre à disposition le foncier qu'il porte pour un usage temporaire. Il contribue ainsi à accélérer la reconstruction de la ville sur des fonciers délaissés tout en répondant aux besoins des habitants du territoire et en dynamisant le territoire. Cette gestion patrimoniale innovante se prête particulièrement bien aux opérations qui s'insèrent dans des territoires en mutation ou dans des centres-bourgs.

L'Établissement se mobilise également pour la gestion transitoire de la biodiversité. En effet, certains sites, riches en faune et flore, nécessitent une gestion afin de favoriser l'implantation d'une biodiversité « ordinaire », de limiter l'installation d'espèces sensibles dans ce qui pourrait constituer un « piège écologique » et d'assurer une réversibilité des usages et un contrôle des espèces exotiques envahissantes.

Pour rappel, un piège écologique consiste en l'installation préférentielle d'espèces qui vont délaissier des milieux plus intéressants à terme, au profit d'un espace utilisable de manière transitoire.

Si rendre un foncier concerné physiquement inaccessible à une biodiversité non désirée semble peu réaliste, des propositions et démarches innovantes pourront être formulées en faveur de la biodiversité ordinaire, permettant une amélioration paysagère, écologique et une réversibilité des usages.

• LA ROCHELLE (17), QUARTIER DU ROMPSAY : L'EPFNA A MIS TEMPORAIREMENT À DISPOSITION LE FONCIER QU'IL PORTE. UN LIEU DE RESTAURATION ET DE CONVIVIALITÉ, « LA BONNE PLANQUETTE », A AINSI ÉTÉ OUVERT AU PUBLIC DURANT L'ÉTÉ 2021 ET 2022.



2- LES TRAVAUX : S'ENGAGER DANS DES DÉMARCHES ET PRATIQUES DURABLES

En tant que maître d'ouvrage, l'EPFNA, lorsqu'il réalise des travaux de démolition et de dépollution, est producteur et propriétaire d'un tonnage important de déchets.

Lauréat de l'appel à projets « 50 maîtres d'ouvrage exemplaires » lancé par Démocès en 2020, l'EPFNA renforce depuis son action en faveur de l'économie circulaire en bénéficiant d'un accompagnement de Démocès lui permettant d'inscrire l'amélioration de ses pratiques dans la durée. Ainsi, l'Établissement continuera de monter en compétences sur ce sujet durant les cinq prochaines années. Dans ses marchés de travaux et lorsque le projet s'y prête, l'Établissement pourra fixer des objectifs chiffrés aux entreprises titulaires.

Les travaux sont aussi l'occasion, pour l'EPFNA, de s'engager aux côtés des collectivités qui souhaitent agir en faveur de la promotion d'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles. L'Établissement veillera ainsi, pour la période 2023-2027, à poursuivre son engagement à travers des clauses d'insertion sociale dans les marchés qu'il conclut. Les marchés pourront faire l'objet d'une obligation d'exécution minimale d'heures d'insertion pour les travaux non-dangereux.

Enfin, l'EPFNA accorde une attention particulière à la biodiversité. Cette vigilance passe par la réalisation d'études portant sur la faune et la flore avant son intervention et le cadencement de son planning opérationnel selon la saisonnalité.

Démocès est une plateforme collaborative qui réunit les acteurs représentatifs de la chaîne de responsabilité des déchets du bâtiment. Ce groupe de travail a pour ambition d'améliorer les pratiques en matière de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers de réhabilitation lourde ou de démolitions.



LA STRUCTURATION D'UNE DÉMARCHE RSE EN INTERNE

Afin d'accompagner au mieux la transition durable des territoires, l'EPFNA structure sa démarche Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) en interne.

Dans ce cadre, en 2021, l'Établissement a adhéré au Club développement durable des établissements publics et entreprises publiques en signant sa charte.

L'EPFNA s'est ainsi engagé à :

- Mener une réflexion stratégique de développement durable permettant d'identifier ses propres enjeux, de les partager et de définir ses objectifs dans le champ de ses compétences spécifiques (une consultation des parties prenantes de l'EPFNA a débuté en 2022) ;
- Traduire cette réflexion dans sa vision, ses projets, son management et sa façon de rendre compte, en impliquant le personnel et les différentes parties prenantes et intéressées ;
- Élaborer un document stratégique de développement durable, reprenant ces engagements et diffusé largement à l'interne comme à l'externe ;
- Élaborer et piloter, dans le cadre de son document stratégique, un plan d'actions permettant d'intégrer les principes de gouvernance et de mise en œuvre définis par le club.

Afin de mener à bien ses engagements et d'enrichir sa stratégie, l'Établissement bénéficie de précieux partages d'expériences et de bonnes pratiques

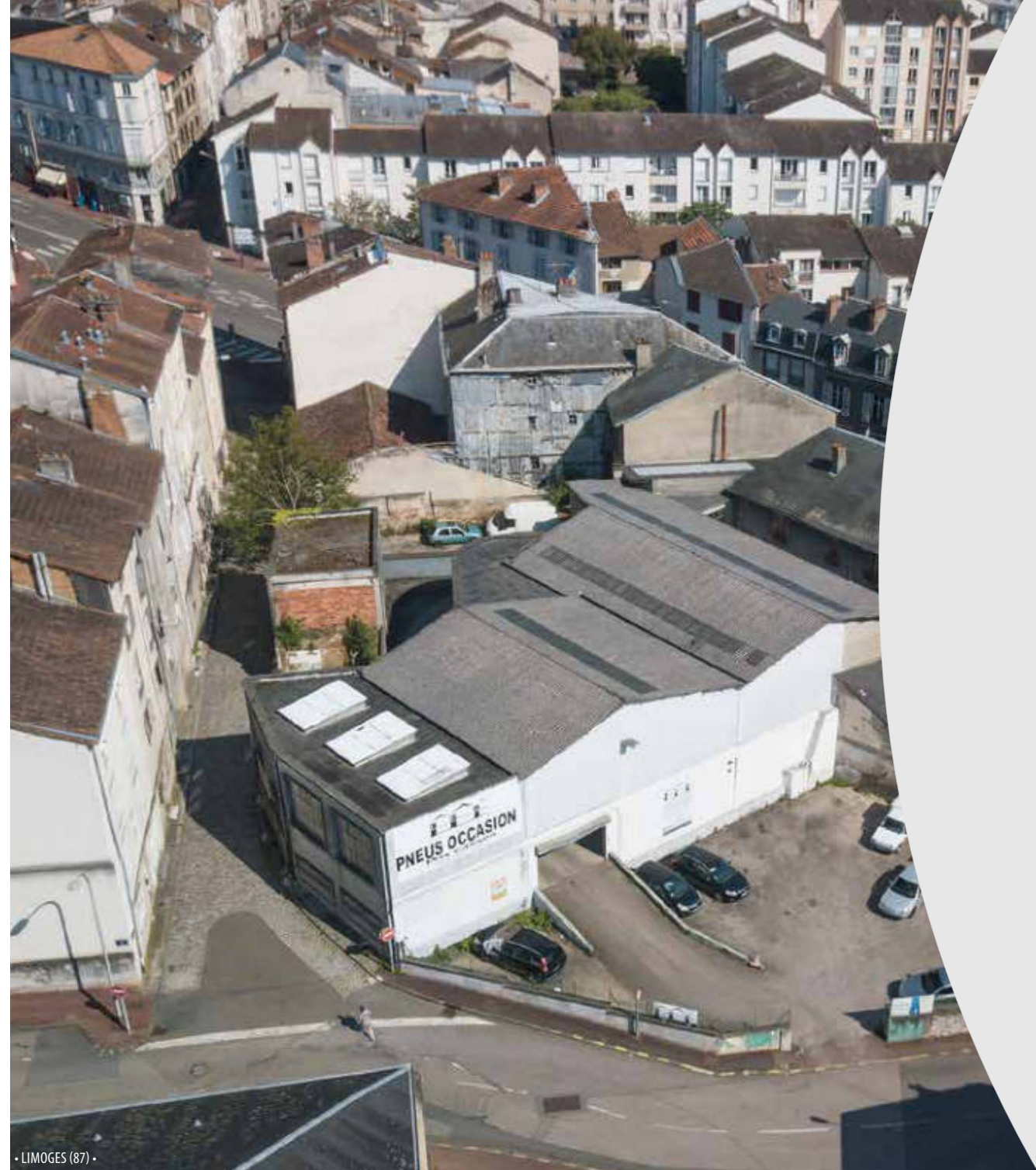
notamment dans le cadre de la démarche « Services publics écoresponsables » (circulaire du 25 février 2020).

Plus concrètement, depuis 2021, la direction générale et la direction RSE mettent l'accent sur la sensibilisation des collaborateurs aux multiples enjeux du développement durable dans le but de créer une culture RSE en interne et de les aider à monter en compétences sur ces domaines : ateliers fresque du climat (labellisés France en Transition), ateliers fresque de la ville, diffusion de contenus d'information sur différentes thématiques telles que l'eau, la rénovation énergétique, la gestion des déchets, la biodiversité. En outre, et afin que chacun se saisisse de l'enjeu et comprenne le vocabulaire de la RSE, un glossaire dédié à cette stratégie a été établi et s'enrichit au fil des interventions. L'Établissement s'inscrit aussi dans une démarche d'économie circulaire en interne au travers de la mise en place de points de collecte de déchets et de recyclage des mégots et des masques chirurgicaux (par une entreprise de l'économie sociale et solidaire (ESS) basée à Châtelleraut (86)).

Le fonctionnement et l'entretien quotidien des locaux entre également dans la stratégie RSE de l'Établissement. Dans le cadre de sa politique d'achats responsables, l'EPFNA a introduit des clauses d'insertion dans les marchés publics et a réservé le marché de prestation de ménage des bureaux à une structure d'insertion. En 2021, 2 390 heures d'insertion

ont ainsi été réalisées. Par ailleurs, l'EPFNA a modifié ses contrats auprès de fournisseurs d'énergie. Ainsi, depuis juin 2022, 100% de l'énergie utilisée est renouvelable. Les déplacements quotidiens font, eux aussi l'objet, de réflexions et d'améliorations. L'Établissement œuvre à la mise en place d'un plan de mobilité durable afin d'optimiser les moyens de transport des collaborateurs et d'en réduire les coûts et les impacts environnementaux.

Enfin, l'article 244 de la loi de finances pour 2021 rend dorénavant obligatoire la réalisation d'un bilan de gaz à effet de serre (GES), appelé BEGES réglementaire, pour les établissements publics de plus de 50 salariés. N'intégrant pas les émissions de GES indirectes qui représentent bien souvent 80% de l'empreinte carbone, l'EPFNA a fait le choix d'aller plus loin en réalisant une analyse complète comprenant également ces émissions indirectes. Ce bilan carbone permettra de mieux comprendre où se situent les leviers d'actions en vue de réduire significativement les émissions de GES.



• LIMOGES (87) •

V

PARTIE 2 ● ●

ERS UN QUATRIÈME PPI

1

[Bilan du PPI 2018-2022]





• IZON (33) •

LES AXES STRATÉGIQUES D'INTERVENTION DU PPI 2018-2022

Le PPI 2023-2027 prend la relève du troisième PPI de l'Établissement 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, la Creuse, la Dordogne, la Gironde, la Haute-Vienne et une partie du Lot-et-Garonne dans le territoire de compétence de l'EPFNA. Il convient d'en dresser le bilan.

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) ;
- de permettre aux collectivités d'anticiper la maîtrise foncière de leurs projets.

Plus particulièrement, les orientations stratégiques de l'État notifiées pour la période 2018-2022 ont orienté les interventions de l'Établissement 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 logements (notamment de logements sociaux) et à la requalification du parc existant.

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'Établissement a également travaillé, dans une approche transversale, à l'aménagement durable des territoires.

BILAN CHIFFRÉ DE L'ACTION DE L'EPFNA SUR LES TERRITOIRES

Le présent document ayant été écrit au cours de l'année 2022, les chiffres présentés dans les sections ci-après ne couvrent pas le totalité du PPI 2018-2022. Le bilan concerne la période courant de janvier 2018 à décembre 2021.

1. MONTÉE EN PUISSANCE DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

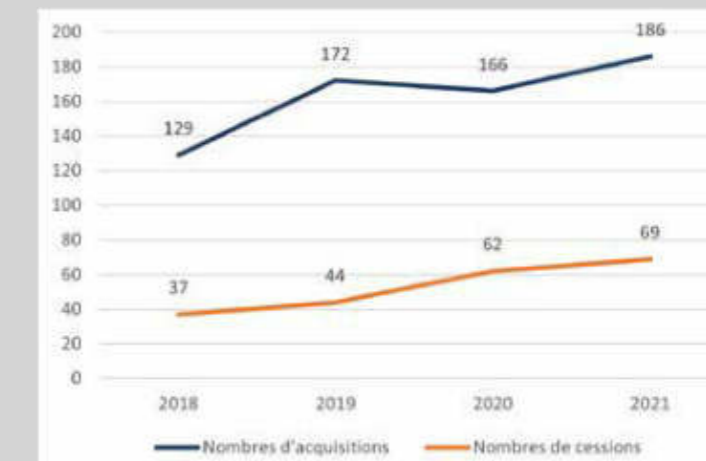
ENSEMBLE DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

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 afin que s'y réalise le ou les projets stipulés dans la convention.

Entre 2018 et 2021, le nombre d'acquisitions a tendanciellement augmenté. En 2018, 129 acquisitions ont été réalisées et en 2021, 186. Le montant des acquisitions a chuté entre 2019 et 2020 mais entre 2020 et 2021, ce montant a été multiplié par 1,57 pour passer de 31 millions d'euros à 47 millions d'euros.

Le rythme d'évolution des acquisitions suit celui des cessions à des fins de bonne gestion du stock foncier.

• ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACQUISITIONS ET DE CESSIONS DE 2018 ET 2021 •



• ÉVOLUTION DU MONTANT [EN EUROS] DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE 2018 ET 2021 •



ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FONCIERS POUR LE LOGEMENT

LES ACQUISITIONS :

Le tableau ci-contre 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 réalisé sur la période.

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	en cours	8 187
dont logements sociaux	860	1 230	1 306	1 321	en cours	4 717

• TOTAL CUMULÉ DES ACQUISITIONS DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT •

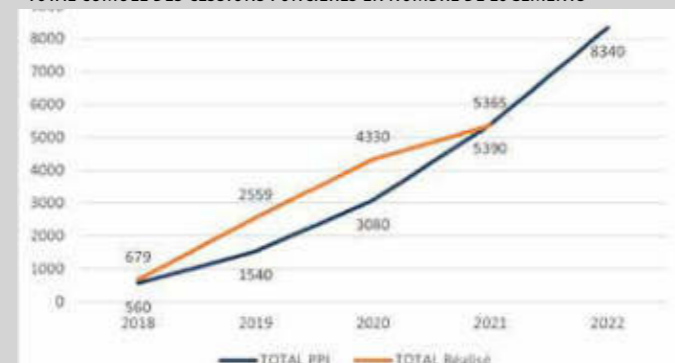


LES CESSIONS :

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 8 340 logements sur cinq ans. Le tableau relève ensuite le nombre de logements effectivement réalisés.

Actions foncières en logements	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Total PPI 2018-2022 (prévisionnel)	560	980	1 540	2 310	2 950	8 340
Total réalisé	679	1 880	1 771	1 035	en cours	5 365
dont logements sociaux	244	700	624	503	en cours	2 071

• TOTAL CUMULÉ DES CESSIONS FONCIÈRES EN NOMBRE DE LOGEMENTS •



QUELQUES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

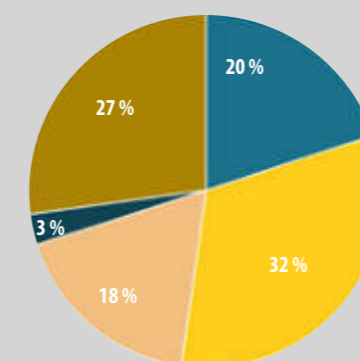
L'année 2021 connaît une diminution dans la réalisation de ses prévisions. Cette baisse est imputable d'une part, à un contexte économique complexe dû à la crise sanitaire et, d'autre part, au renouvellement des instances de gouvernance locale dû au cycle électoral (élections municipales, départementales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

2. CONVENTIONS, OPÉRATIONS ET STOCK FONCIER

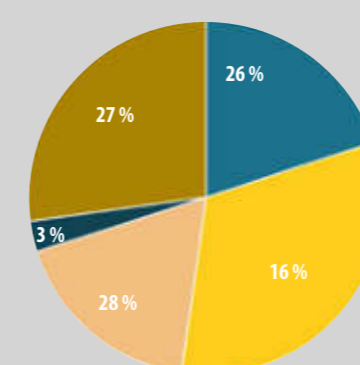
Entre 2018 et 2021 :

- 427 conventions opérationnelles signées
- 574 opérations réalisées
- 638 hectares acquis

• RÉPARTITION EN NOMBRE DES CONVENTIONS SELON LEUR DESTINATION •



• RÉPARTITION DU MONTANT DES CONVENTIONS SELON LEUR DESTINATION •



- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Protection des espaces naturels et agricoles
- Autres interventions

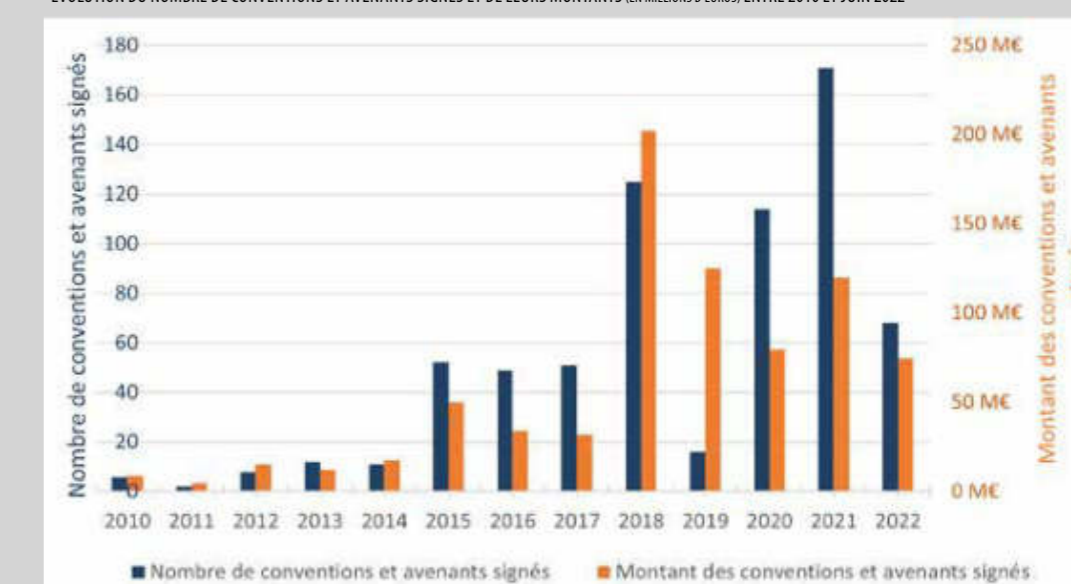
• ÉVOLUTION DU STOCK FONCIER EN EUROS ENTRE 2010 ET 2021 •

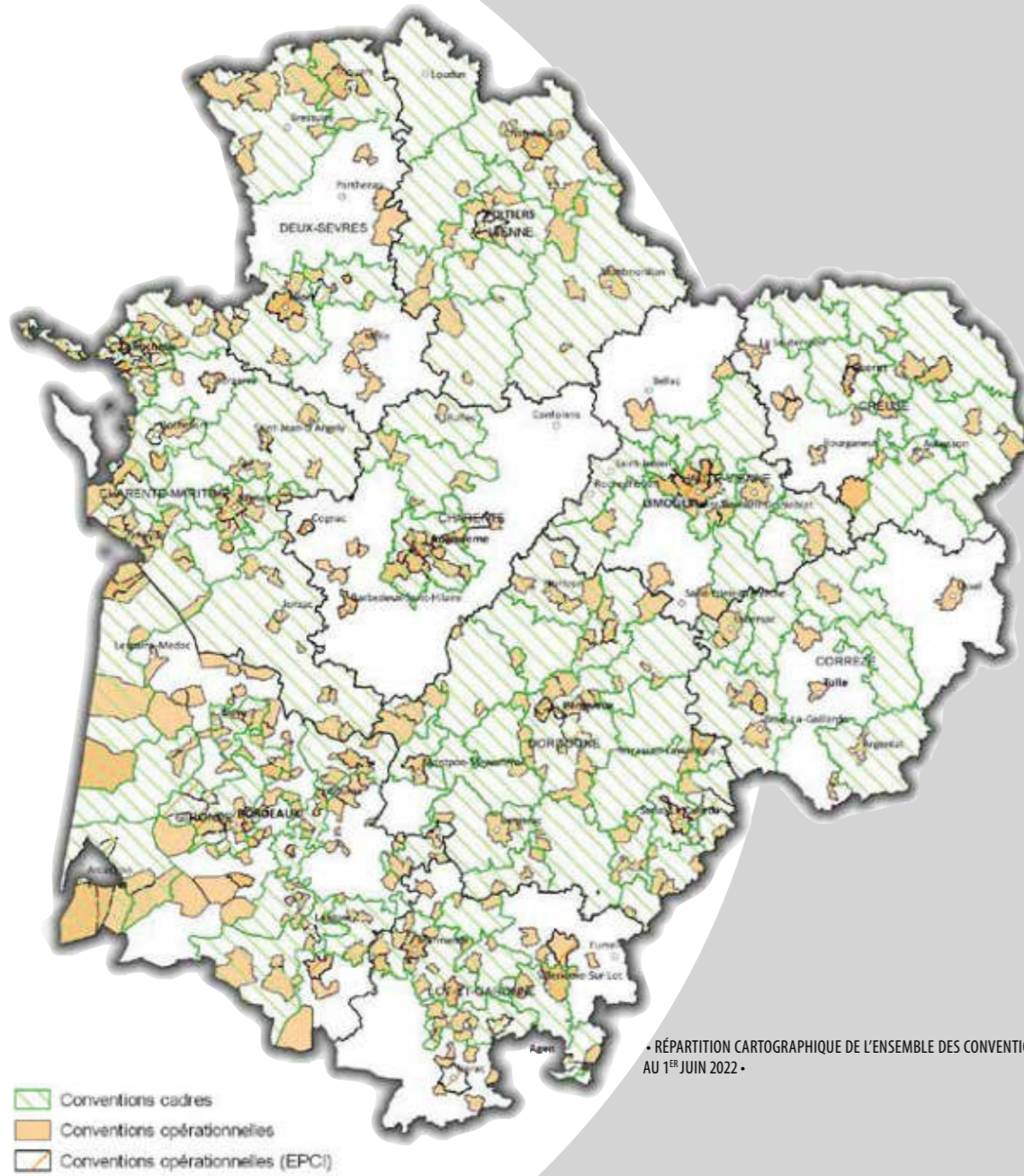


QUELQUES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

Le 1^{er} janvier 2018, l'EPF de Poitou-Charentes est devenu l'EPFNA. Depuis cette date, l'EPFNA a compétence sur 10 départements. Les traits en pointillés matérialisent les élections municipales (2014 et 2020).

• ÉVOLUTION 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^{ER} JUIN 2022 •

L'ACTION DE L'EPFNA SUR SON TERRITOIRE

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :

CHARENTE

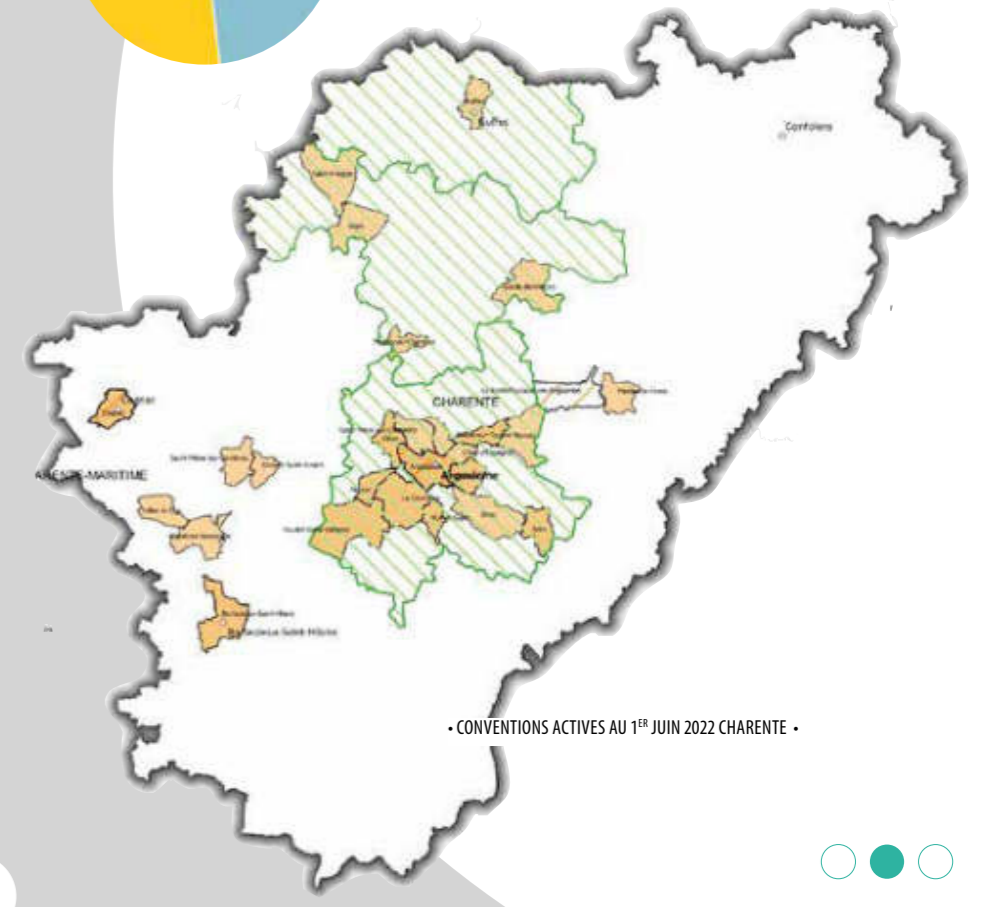
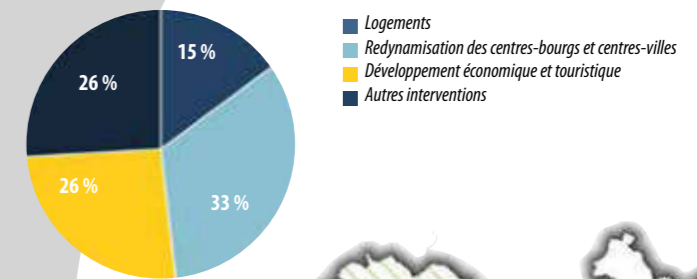
LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN CENTRE-BOURG

Nersac est une commune du Grand Angoulême dans laquelle l'EPFNA a acquis une propriété bâtie vacante établie sur une emprise de 1 800 m² en cœur de bourg. L'établissement a démoli partiellement la propriété pour permettre le développement de 13 logements sociaux par l'OPH de l'Angoumois (9 en réhabilitation et 4 en densification). Le foncier a été cédé à la commune qui a conclu un bail emphytéotique avec l'OPH pour permettre la réalisation de cette opération.



Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
101	27	49	224 ha	41 860 €

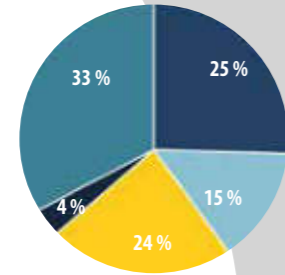
• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •



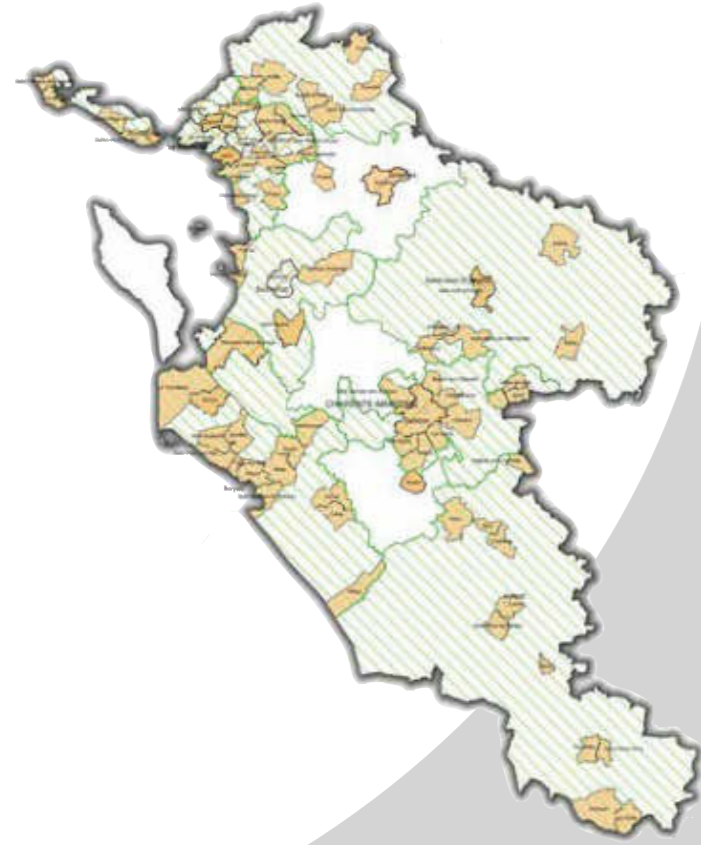
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
165	55	105	57,4 ha	181 447 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Protection des espaces naturels et agricoles
- Autres interventions



• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 CHARENTE-MARITIME •



CHARENTE-MARITIME

LA DENSIFICATION D'UN CŒUR DE BOURG

À Saint-Palais-sur-Mer, l'EPFNA a acquis en février 2019, par préemption, une propriété bâtie de 4 800m² et l'a cédée à Nexity pour la construction de 20 logements sociaux pour le compte d'Habitat 17 et de 5 logements abordables. Des maisons individuelles et groupées qui s'intègrent dans le paysage urbain caractéristique de cette commune balnéaire ont ainsi été réalisées et livrées au printemps 2022.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :



• SAINT-PALAIS-SUR-MER (17) •

CORRÈZE

L'EPFNA ASSURE LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE PROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

À Brive, depuis 2021, l'EPFNA assure la maîtrise foncière d'un ensemble de propriétés dégradées en cœur de ville, dans l'îlot 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.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :

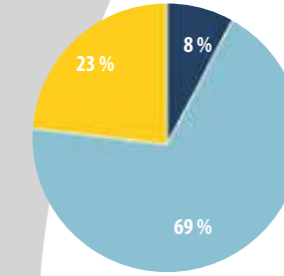


• BRIVE (19) •

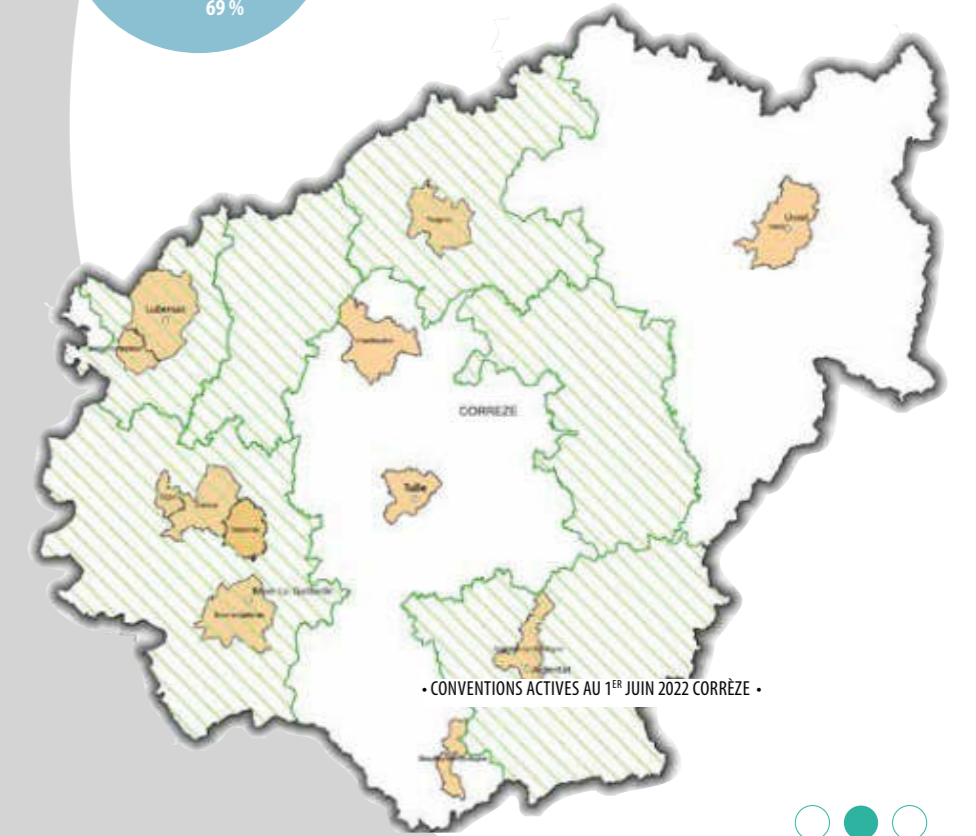
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
13	13	11	3,68 ha	103 729 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Autres interventions



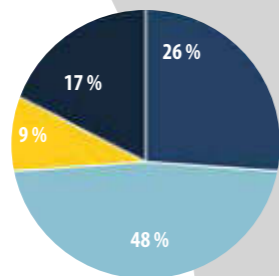
• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 CORRÈZE •



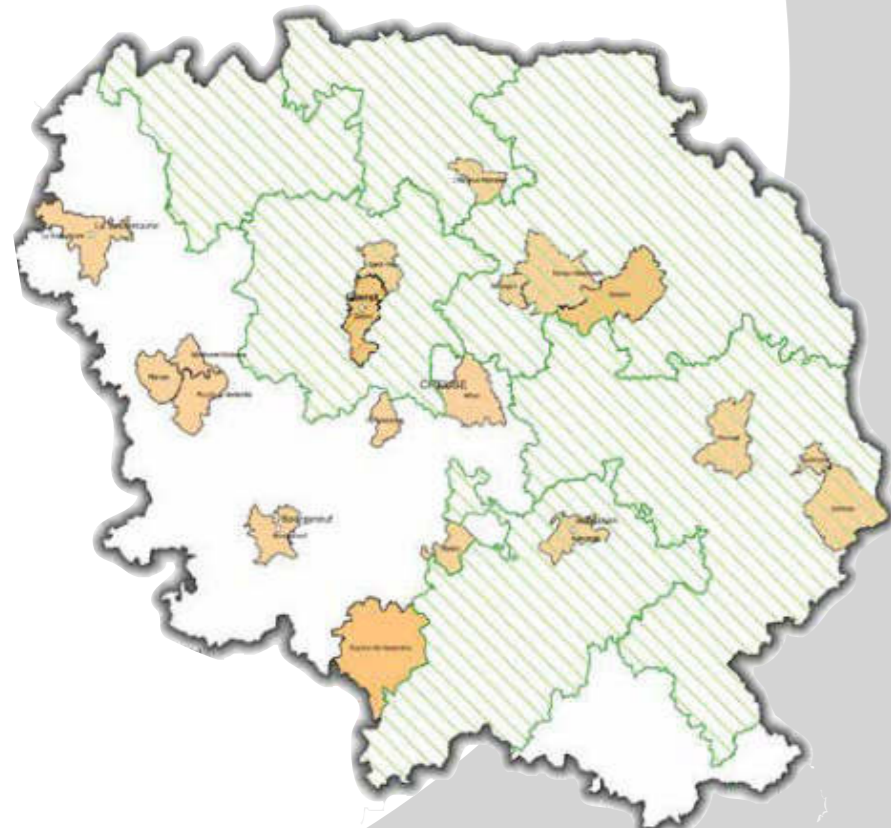
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
17	23	15	1,55 ha	73 306 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Autres interventions



• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 CREUSE •



• BÉNÉVENT-L'ABBAYE (23) •

50

CREUSE

L'AMÉNAGEMENT D'UN PÔLE DE MÉTIERS D'ART DANS UNE ANCIENNE HABITATION EN CŒUR DE BOURG

Commune de 765 habitants, Bénévent-l'Abbaye bénéficie du label « Petite Cité de Caractère ». Dynamique, elle possède de nombreux services et commerces de proximité. La commune est toutefois concernée par la fragilisation de son commerce de centre-bourg et par la problématique d'immeubles vacants. Dans ce cadre, elle a conventionné avec l'EPFNA pour réinvestir une propriété de centre-bourg vacante et y développer un projet mixte commerces-logements en lien avec l'artisanat local : le travail du cuir. L'EPFNA a ainsi acquis en 2019 une maison de ville d'environ 400 m². Pendant la durée de portage, la commune a monté son projet avec un groupement de maîtrise d'œuvre. Elle a affiné son plan de financement et notamment son éligibilité aux subventions. Elle a ainsi pu déposer le permis de construire en 2022, devenir propriétaire de l'immeuble et commencer les travaux d'aménagement.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :

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. Cette acquisition s'inscrit dans la mise en œuvre de l'AMI centre-bourg dont la commune a été lauréate en 2016. Elle pour objet d'accélérer la réaffectation de cet espace inoccupé, dans le cadre du plan guide de réaménagement 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.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :



• SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE (79) •

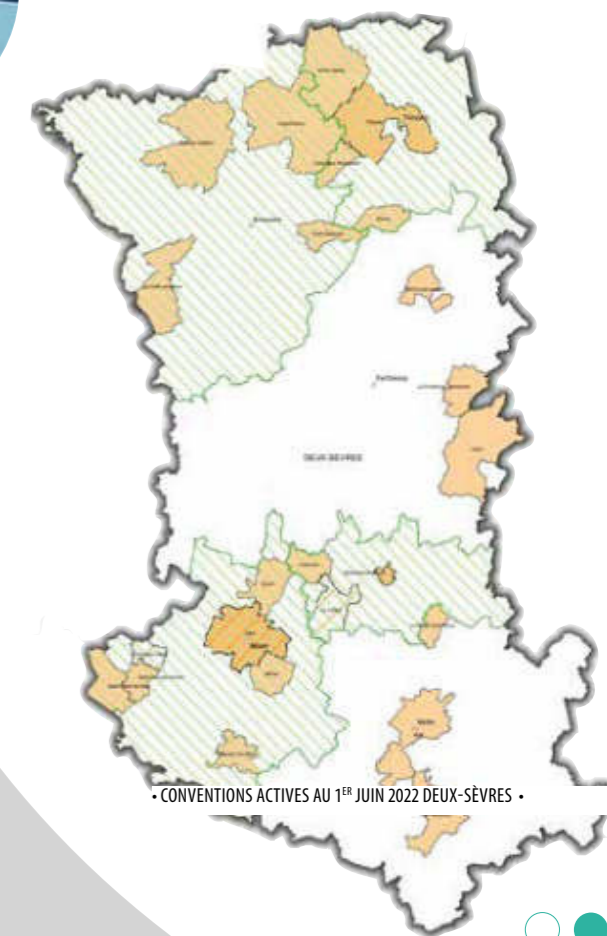
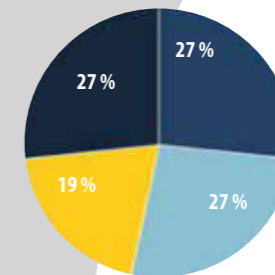
credits Karol Photographie - cshvs - juin 2020



Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
52	15	29	40,2 ha	74 624 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Autres interventions



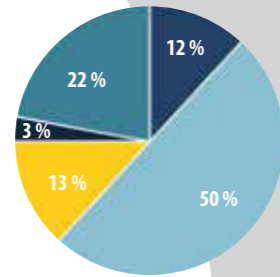
• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 DEUX-SÈVRES •



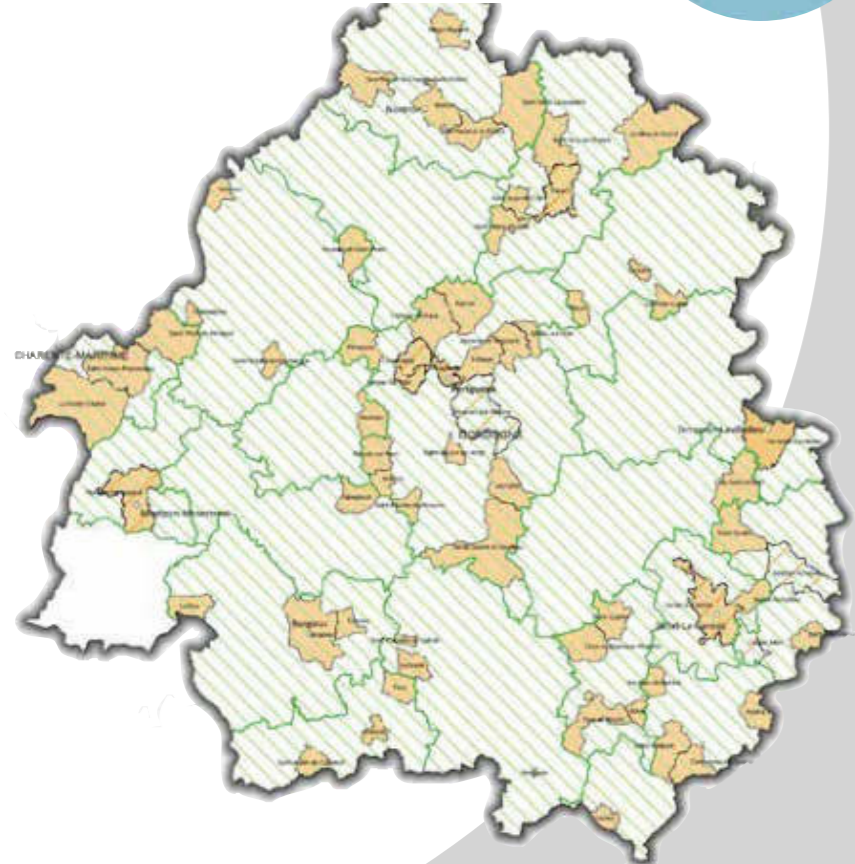
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
85	68	59	34,24 ha	151 886 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Protection des espaces naturels et agricoles
- Autres interventions



• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 DORDOGNE •



• SARLAT (24) •

DORDOGNE

LA RECONVERSION D'UN ANCIEN FONCIER ÉCONOMIQUE

L'EPFNA a acquis la dernière des manufactures de tabac française à avoir fermé ses portes. Ce foncier de 9 hectares a été lauréat du premier appel à projets 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.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :

GIRONDE

LA RÉNOVATION D'UN CŒUR DE BOURG PATRIMONIAL PAR LE LOGEMENT SOCIAL

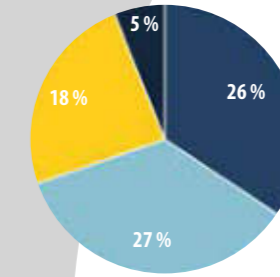
En 2020, l'EPFNA a débuté le portage d'un bâti ancien de 730 m² dans le cœur du bourg patrimonial de Rauzan, en coopération avec le bailleur Gironde Habitat en charge de la réhabilitation du bâti. L'objectif est de rénover le cœur de bourg grâce au logement social. Le projet bénéficie d'un financement France Relance dans le cadre du premier appel à projets fonds friches. 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 (dont 5 logements individuels avec espaces extérieurs privés).

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :

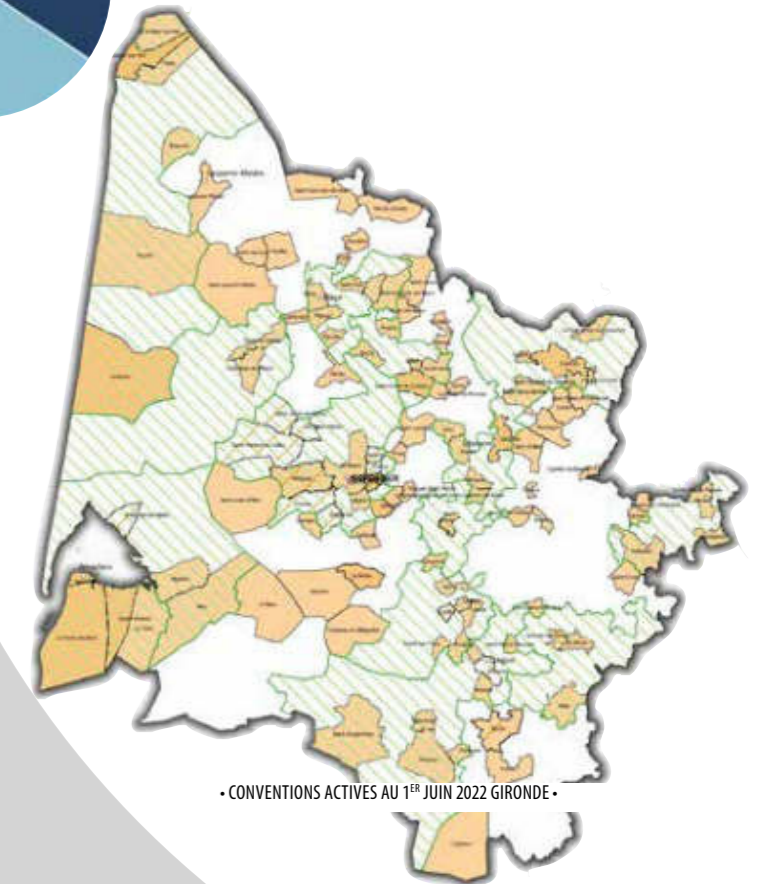
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
129	130	122	108,78 ha	368 640 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Protection des espaces naturels et agricoles



• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 GIRONDE •

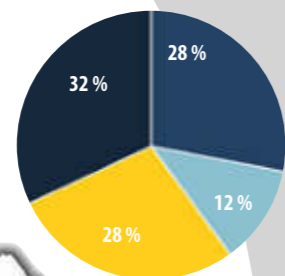


• RAUZAN (33) •

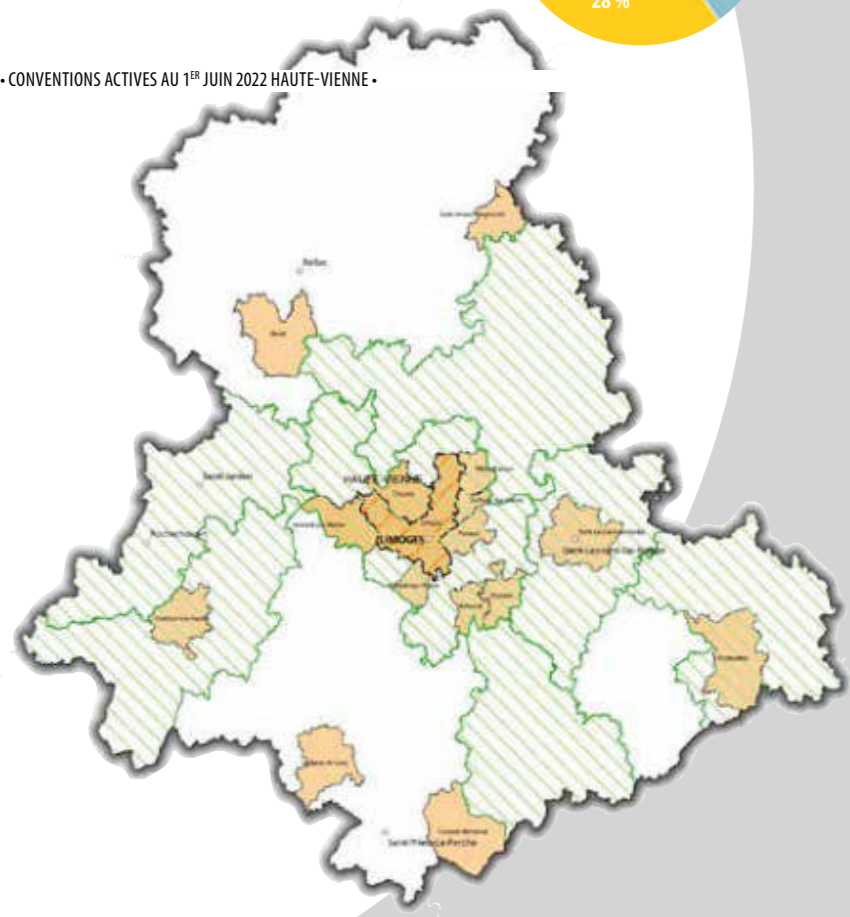
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
19	25	23	3,44 ha	74 568 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Autres interventions



• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 HAUTE-VIENNE •



• LADIGNAC-LE-LON (87) •

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) afin d'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.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :

LOT-ET-GARONNE

UN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ AFIN DE DYNAMISER LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN CŒUR DE BOURG

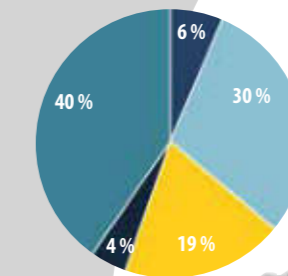
A Saint-Barthélemy-d'Agenais (500 habitants), après l'acquisition d'un immeuble vétuste et vacant en cœur de bourg, l'EPFNA a cédé en 2020 l'usufruit de ce dernier à la commune afin de lui permettre de démarrer des travaux légers d'aménagement. Le projet de la collectivité consiste en l'accueil de jeunes ménages primo-accédants.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :

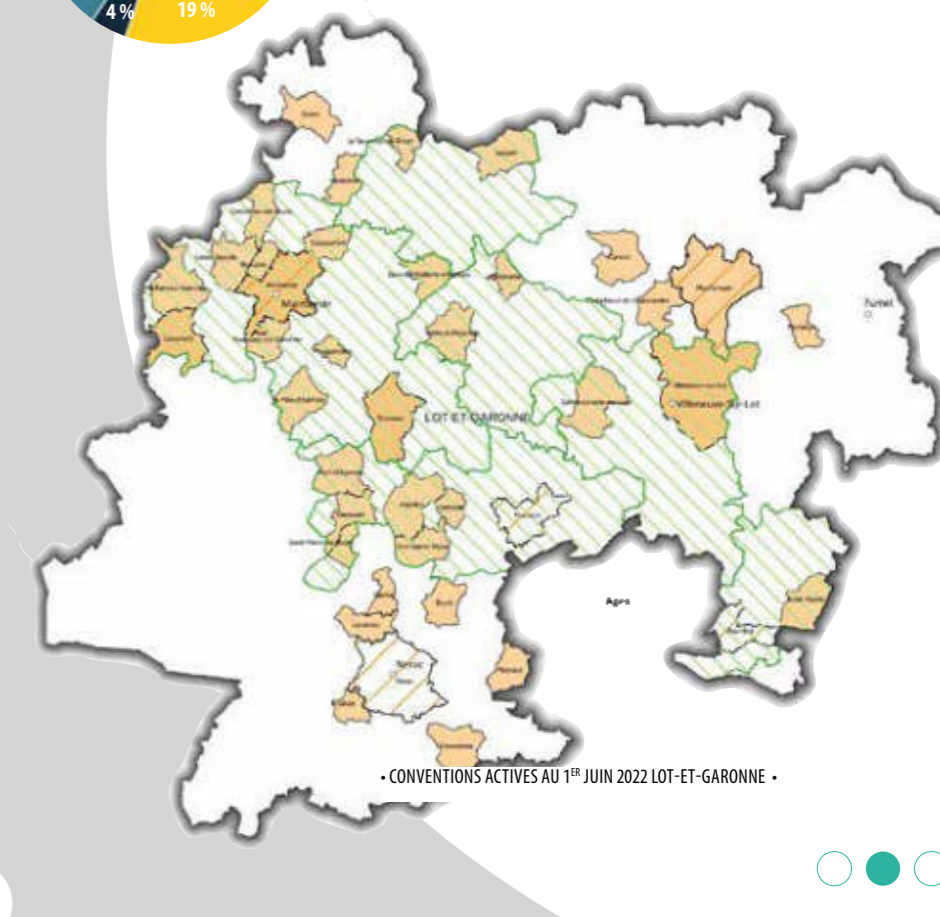
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
23	47	42	3,65 ha	77 658 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Protection des espaces naturels et agricoles
- Autres interventions



• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 LOT-ET-GARONNE •

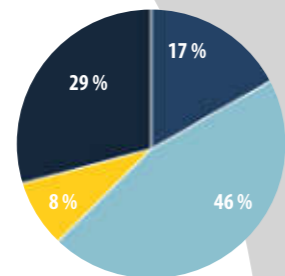


• SAINT-BARTHÉLÉMY-D'AGENAIS (47) •

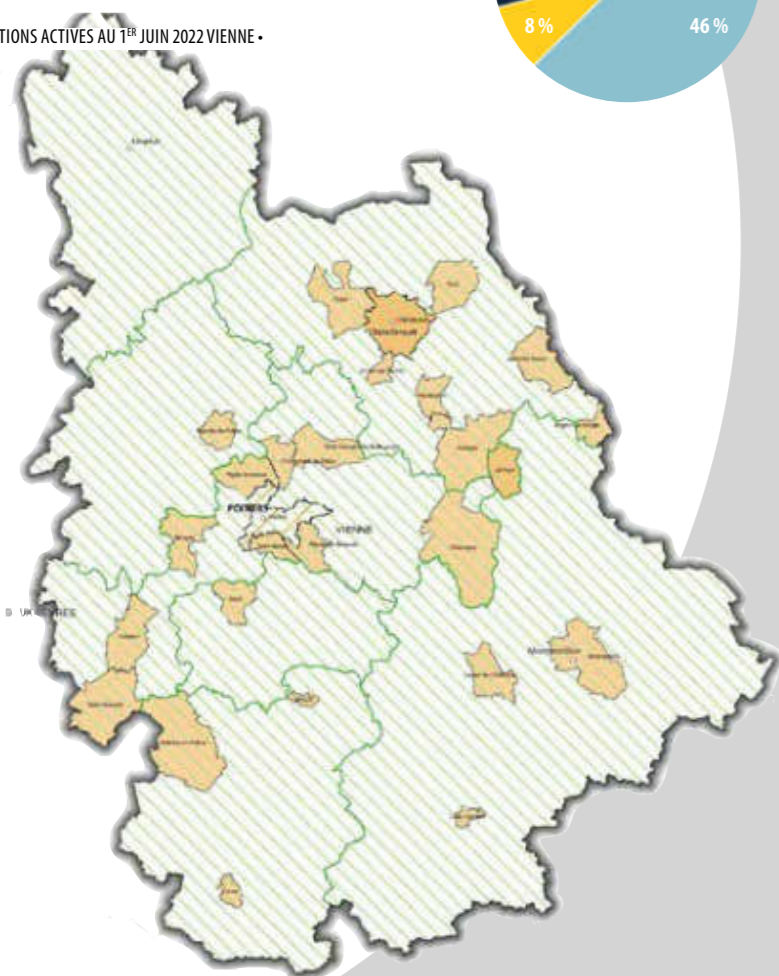
Nombre d'acquisitions	Nombre de nouvelles conventions signées	Nombre de conventions actives au 31/12/21	Surface totale acquise	Prix moyen HT d'une acquisition
35	24	24	15,54 ha	64 106 €

• RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES ENTRE 2018 ET 2021 •

- Logements
- Redynamisation des centres-bourgs et centres-villes
- Développement économique et touristique
- Autres interventions



• CONVENTIONS ACTIVES AU 1^{ER} JUIN 2022 VIENNE •



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 de Châtelleraut et sa communauté d'agglomération, l'EPFNA a cédé en 2020 une partie identifiée de l'ancienne école de gendarmerie de la commune 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. Des études, des travaux de dépollution et de démolition ont été menés par l'EPFNA. La commune, le ministère de l'Intérieur et le promoteur Select Immo ont travaillé conjointement à la requalification de cet îlot : pérennisation de l'Ecole 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.

UN EXEMPLE REPRÉSENTATIF DE L'ACTION DE L'EPFNA :





• DONZENAC (19) •

V

PARTIE 2 ● ●

ERS UN QUATRIÈME PPI

2

[Une élaboration collective
du PPI 2023-2027]



LA CONSULTATION DES TERRITOIRES : DONNER LA PAROLE AUX ACTEURS LOCAUX

1- UNE VOLONTÉ D'ASSOCIER LES TERRITOIRES

Aucune obligation réglementaire n'impose aux EPF d'État d'organiser des consultations de leurs territoires lors de la révision de leur PPI. Cependant, en novembre 2021, le conseil d'administration de l'EPFNA a fait le choix de construire ce nouveau PPI d'une manière collective et concertée. L'objectif était d'élaborer ensemble un cap commun afin d'obtenir un document stratégique partagé et approprié de tous.

Au service des territoires, consulter ces derniers et leurs représentants au sujet de leurs souhaits et besoins s'est révélé être une nécessité pour l'Établissement. Ces moments d'échange et d'écoute ont pris la forme de réunions collectives et de tables-rondes.

2- 10 DÉPARTEMENTS, 5 RÉUNIONS, 1 FORMAT

De janvier à février 2022, cinq réunions ont eu lieu. La volonté de laisser aux acteurs des territoires la possibilité de s'exprimer au mieux et le plus possible justifie ce choix de partager le territoire. Par ailleurs, compte tenu du contexte sanitaire et de la propagation accrue du virus de la Covid-19 à cette période de l'année, seule une réunion s'est tenue à la Maison de la Nouvelle-Aquitaine de Poitiers dans un format hybride. Les quatre réunions restantes ont eu lieu en visio conférence.

Chaque réunion s'est articulée autour de trois temps :

- Un bref moment pédagogique de présentation de l'EPFNA détaillant ses missions, son fonctionnement et sa participation à la réalisation des politiques publiques afin de donner des clés de compréhension et d'échange et de rappeler la place de l'Établissement dans le paysage du foncier et de l'urbanisme.
- Une restitution du bilan des interventions de l'Établissement entre 2018 et 2021. Les représentants des collectivités et des services de l'État ont ainsi pris connaissance d'un bilan chiffré de l'action de l'EPFNA dans leur territoire. Des exemples emblématiques ont aussi été présentés afin d'illustrer concrètement l'appui qu'apporte l'EPFNA.
- Enfin, chaque réunion donnait la parole aux participants via un temps de questions-réponses et une table-ronde sur un exemple concret.

Ainsi, les cinq rencontres destinées à l'écoute et au partage ont été organisées comme suit :

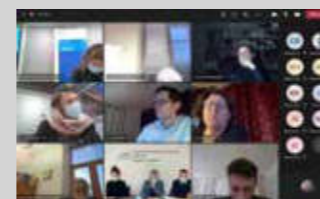
- Le 12 janvier 2022, les Deux-Sèvres et la Vienne ont été réunis autour d'une table-ronde sur le développement économique et le commerce ; le projet mené dans la Galerie Victor Hugo de Niort (79) a été présenté.
- Le 26 janvier 2022, l'EPFNA a réuni la Creuse et

la Haute-Vienne pour une table-ronde portant sur les thèmes de la ruralité, du centre-bourg et de l'usufruit. La commune de Bénévent-l'Abbaye (23) a illustré le partenariat entre la commune et l'Établissement.

- Le 28 janvier 2022, les élus et représentants des services de l'État en Charente et Charente-Maritime se sont retrouvés pour échanger autour de l'intervention de l'EPFNA au service d'une stratégie territoriale. Le travail mené conjointement depuis 2012 par l'agglomération de La Rochelle (17) et l'Établissement pour construire une stratégie foncière a alors été exposé.

- Le 9 février 2022, les départements de Corrèze et de Dordogne ont été conviés à des échanges autour du thème des villes moyennes et du programme Action Cœur de Ville. Ce sujet a été illustré par les travaux réalisés pour le Grand quartier de la gare de Périgueux (24). La table ronde fut l'occasion de détailler les enjeux et les aboutissements de ce dernier.

- Enfin, le Lot-et-Garonne et la Gironde se sont retrouvés pour la réunion de clôture, le 11 février 2022. La dernière table-ronde portait sur la redynamisation de centre-bourg, un thème illustré par l'exemple de Cocomont (47) et sa stratégie de revitalisation de cœur de bourg.



BILAN DES CONSULTATIONS

1- UNE INITIATIVE APPRÉCIÉE

Le format en distanciel ne s'est pas révélé être un obstacle à la réussite des consultations. Lors de chaque réunion, une quarantaine de techniciens et d'élus de collectivités étaient présents aux côtés des représentants des services de l'État, des départements et de la région Nouvelle-Aquitaine. Par ailleurs, une adresse électronique a été mise à disposition des invités afin de recueillir leurs questions en aval des réunions. Les collaborateurs de l'EPFNA sont restés disponibles pour des échanges complémentaires autour du PPI : sa forme, son contenu, sa place dans la vie de l'Établissement et toutes clarifications et interrogations éventuelles.

Répartition des 165 participants selon leur profil :



2- DES ÉCHANGES FÉCONDS RÉVÉLATEURS DU RÔLE STRUCTURANT DE L'EPFNA

Les temps d'échange et les tables-rondes ont été l'occasion de sonder les territoires et d'écouter leurs retours d'expériences sur leur partenariat avec l'EPFNA.

L'EPFNA : UN FACILITATEUR DE PROJETS DES TERRITOIRES

« Force de frappe », « bras armé des collectivités », « puissance de portage » ; l'EPFNA est un facilitateur de projets. Par ses apports en ingénierie, en savoir-faire ou encore par sa capacité de portage et le système vertueux des minorations, l'EPFNA appuie les collectivités dans leurs projets de territoires.

Par ailleurs, l'EPFNA, en tant que structure neutre, fait figure d'élément clé dans la négociation des biens à acquérir notamment dans les petites collectivités.

UN OUTIL QUI PERMET DE LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE

De nombreuses communes littorales de la Nouvelle-Aquitaine connaissent une spéculation sur leurs ressources foncières. Depuis quatorze ans d'existence, l'Établissement a su développer une méthodologie et une ingénierie pour répondre aux défis engendrés par l'attractivité du territoire néo-aquitain. C'est un point qui a été particulièrement mis en avant par des collectivités de Charente-Maritime ; leur partenariat avec l'EPFNA a permis la maîtrise des prix des fonciers.

3- DES DÉFIS DE TAILLE POUR LES TERRITOIRES ET DES BESOINS ATTENDUS

L'objectif des rassemblements multi-partenariaux était de recueillir des retours d'expériences mais également de connaître les axes d'amélioration de l'action de l'EPFNA ainsi que les besoins des territoires pour les prochaines années.

DES INTERVENTIONS SOUHAITÉES DANS LES FRICHES URBAINES

Plusieurs communes connaissant une pression élevée sur l'habitat ont souligné la difficile gestion des friches urbaines en centre-ville et centre-bourg. Comment arbitrer entre nécessité de développer l'habitat et celle de continuer le développement d'activité commerciale ?

L'EPFNA a son rôle à jouer dans cet arbitrage. Son expertise et son ingénierie permettront d'accompagner les collectivités dans leur action de recyclage des friches.

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS NÉCESSITENT UNE EXPERTISE DE L'EPFNA

Les acteurs des territoires ont exprimé leur préoccupation quant au thème de la sobriété foncière. L'EPFNA continuera ainsi d'appuyer les collectivités dans leur projet de développement mais favorisera les projets en densification.

LA BONNE GESTION DES RESSOURCES: UN PERFECTIONNEMENT ET UN TRAVAIL CONTINU SUR LES CADRES D'INTERVENTIONS

En novembre 2021, le conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé un nouveau règlement d'intervention écrit sur la base d'expériences passées.

Ce règlement d'intervention permet de mieux appréhender le projet de départ de la collectivité, de choisir la convention optimale et ainsi de sécuriser l'intervention afin de ne porter aucun préjudice financier aux différentes parties. Ce nouveau règlement d'intervention apporte ainsi une réponse à l'enjeu de bonne gestion des deniers publics.



• ATELIERS SUR L'ACTION DE L'EPFNA DANS SES TERRITOIRES LORS DU SÉMINAIRE D'OCTOBRE 2021 RASSEMBLANT L'ENSEMBLE DES MEMBRES DU PÔLE FONCIER •

UNE MÉTHODOLOGIE QUI ASSOCIE LES COLLABORATEURS ET LES ADMINISTRATEURS DE L'ÉTABLISSEMENT



• ATELIER «FRESQUE DE LA VILLE» EN JUIN 2022 •

1- LE PPI : LIGNE D'ACTION QUOTIDIENNE POUR LES CINQ PROCHAINES ANNÉES

Le PPI cadre les interventions de l'Établissement pour les cinq prochaines années. Il est ainsi l'outil de travail qui aiguille les travaux des collaborateurs de l'EPFNA. Partant de ce constat, il a été considéré comme nécessaire que le PPI soit l'objet d'une appropriation de tous et que chacun puisse saisir l'occasion de participer à sa construction.

2- L'ORGANISATION DE TEMPS DÉDIÉS À L'EXPRESSION ET À LA PARTICIPATION

L'ensemble des salariés de l'EPFNA ont été associés au travail d'élaboration dès octobre 2021. Les séminaires se sont révélés des occasions idoines pour informer

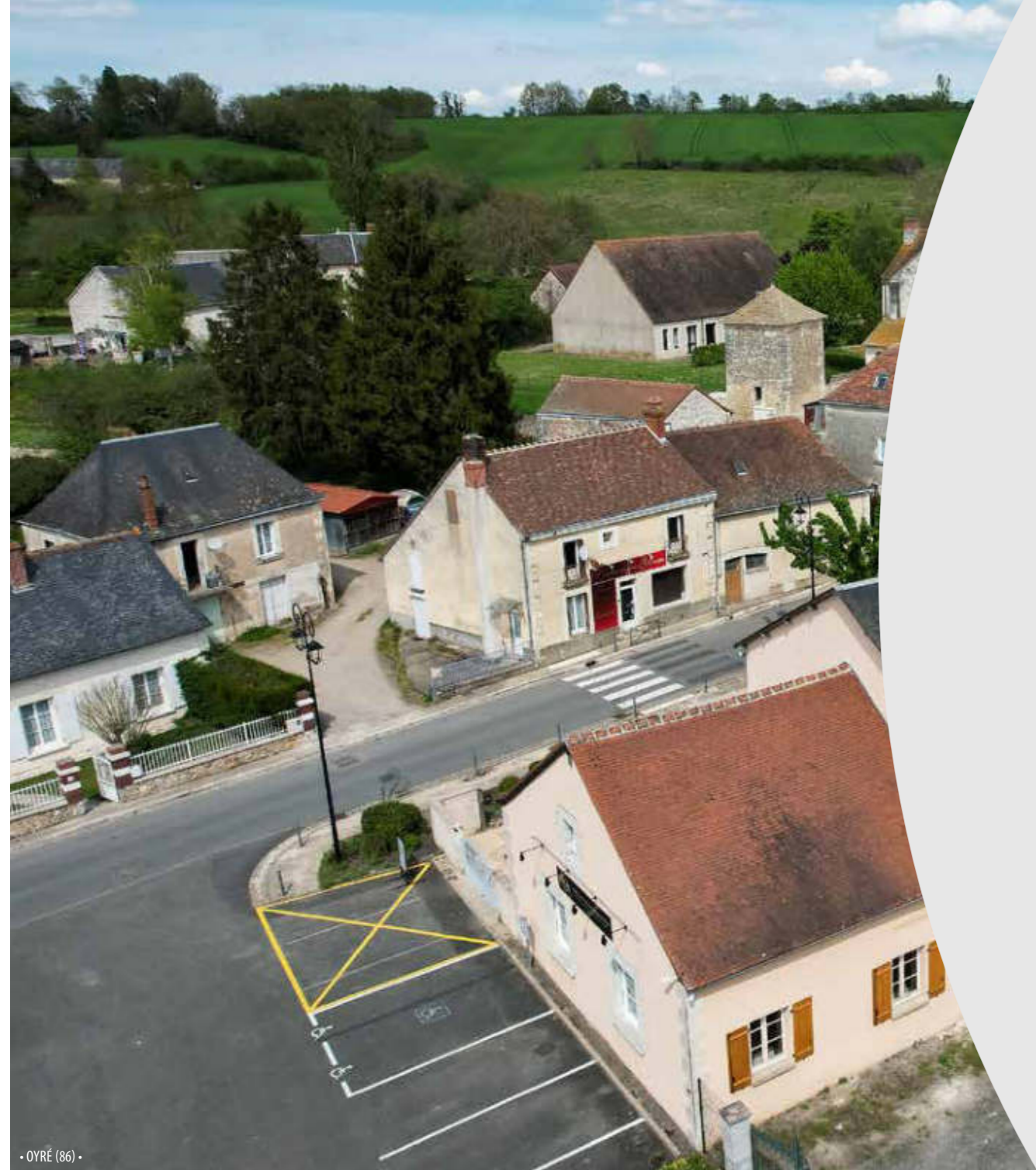
et associer les équipes. A titre d'exemple, des ateliers rassemblant les membres du pôle foncier ont été organisés lors du séminaire d'octobre 2021. L'objectif était d'identifier, pour chaque type de territoire, les plus-values apportées par l'intervention de l'EPFNA et ses limites. Des leviers d'action pour répondre aux enjeux et limites de l'action de l'Établissement ont ensuite été formulés.

Les collaborateurs ont également participé à des ateliers « Fresque de la ville », l'occasion d'exprimer les ambitions de l'EPFNA en matière environnementale et écologique et de formaliser les orientations durables de ce PPI. Des idées et propositions pour améliorer le fonctionnement interne de l'EPFNA et son action à tout stade de son intervention ont été formulées : un plan de mobilité interne favorisant les mobilités douces, être plus ambitieux en matière de réduction de l'emprunte environnementale des travaux, encourager davantage les usages transitoires, développer des systèmes incitatifs afin d'encourager la densification et limiter l'étalement urbain, encourager la mutualisation des usages...

En outre, des points d'information ont été régulièrement organisés pour restituer l'avancée des travaux lors de différents comités mais également lors de moments

dédiés. Ces moments furent l'occasion de donner une vision de la progression du travail et de rappeler les grandes étapes de la construction du document PPI. Les équipes ont par ailleurs été amenées à arbitrer des choix clés du présent PPI. A titre d'exemple, le choix de la maquette graphique a fait l'objet d'un vote.

Enfin, administrateurs et collaborateurs ont été associés à l'organisation des réunions de consultation des territoires. Les membres du pôle foncier ont notamment animé les tables-rondes et les administrateurs, présents à leurs côtés, ont participé à l'animation de ces moments : partages d'expériences, échanges et clarification de certains sujets, etc. Plus largement, les collaborateurs ont été mobilisés, tant du côté du pôle ressources que du côté foncier : logistique, préparation du bilan du PPI 2018-2022, travail sur les exemples d'intervention, etc.



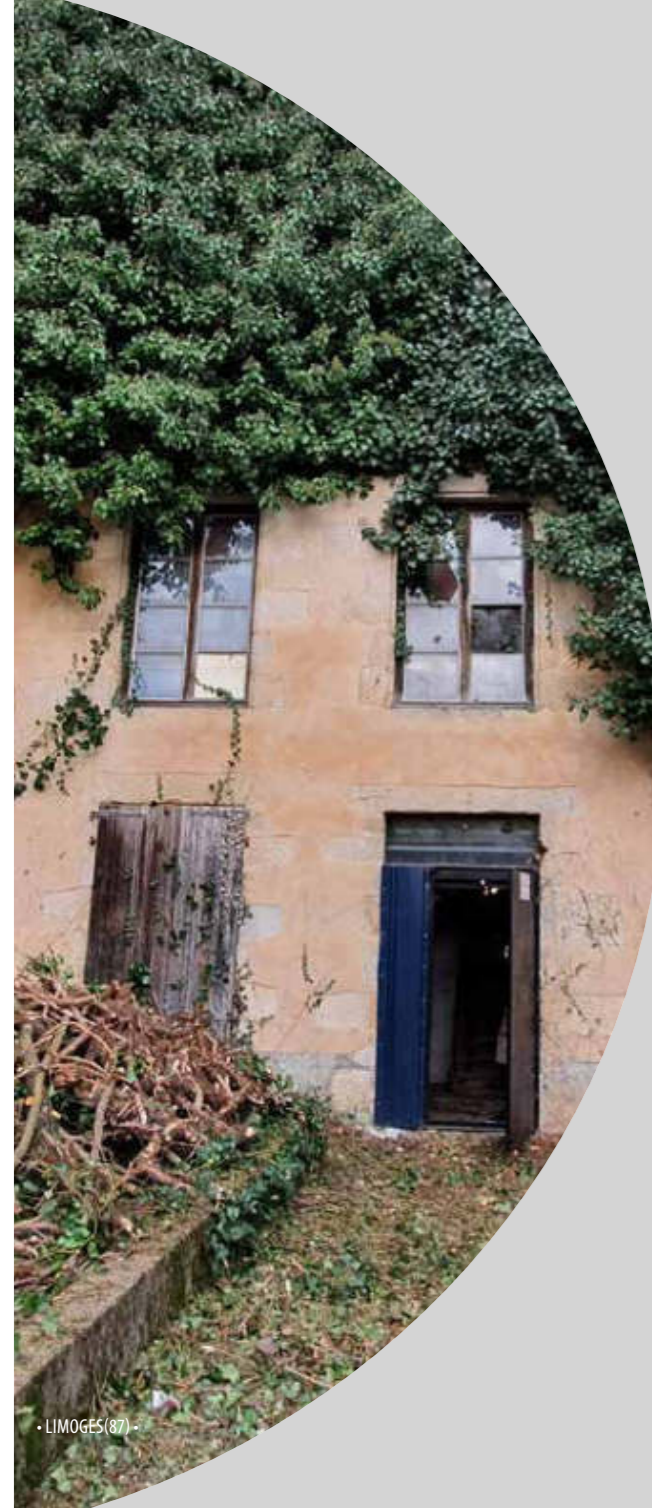
• OYRÉ (86) •

V

PARTIE 2 ● ● ●
ERS UN QUATRIÈME PPI

3 [Les modalités d'intervention]





• LIMOGES (87) •

PRÉAMBULE

Les modalités d'intervention sont définies par un règlement d'intervention. Ainsi, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des processus de validation et de maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même.

ANALYSE DES PROJETS AVANT INTERVENTION

Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin de définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.

Cette analyse permet de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation.

Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

MISE EN PLACE D'UN PROCESSUS INTERNE DE VALIDATION

Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général lors duquel chaque étape-clé des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

66

LE CADRE CONVENTIONNEL ENTRE L'EPFNA ET LES COLLECTIVITÉS

CONVENTION CADRE

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Établissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres.

Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du présent PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCoT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

Ces conventions cadres ne permettent pas de réaliser des acquisitions, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité (ou le département) et l'EPFNA.

Il est à noter que la mise en œuvre des projets est

réalisée au travers de conventions opérationnelles tripartites reprenant les orientations de la convention cadre. En revanche, la signature d'une convention cadre n'est pas un préalable nécessaire pour la signature d'une convention opérationnelle.

CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES

L'EPFNA a mis en place un cadre conventionnel évolutif et adaptable aux projets des territoires. En effet, afin de réaliser un accompagnement ciblé de ces derniers, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets :

- conventions d'études
- conventions de veille
- conventions de réalisation

L'analyse des projets permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation. Des conventions spécifiques peuvent être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

La collectivité s'engage à racheter le foncier ou les fonciers identifiés dans la convention et porté(s) par l'EPFNA. Cette garantie de rachat doit être lisible dans la comptabilité de la collectivité signataire de la convention. En effet, selon le Code général des collectivités territoriales, la collectivité garante doit inscrire dans sa comptabilité hors bilan les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du plan comptable général.

CONVENTIONS D'ÉTUDES

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie. Ce document sert de support à l'accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération (en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.)

CONVENTIONS DE VEILLE

La convention de veille est proposée aux collectivités lorsque leurs intentions de projet sont avancées mais demandant à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours. En effet, pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration.

Ces conventions permettent de constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire, par préemption.

CONVENTIONS DE RÉALISATION

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maîtrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

67

LES ÉTUDES

Les études sont nécessaires à la décision des élus des collectivités ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets.

Les finalités des études sont diverses et peuvent concerner les dynamiques de territoire, le foncier mutable, la mesure de risques d'un projet, l'appréciation du potentiel de construction d'un foncier, la réalisation d'un diagnostic imposé par la réglementation.

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.

L'EPFNA orientera et accompagnera la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie (agence technique départementale, CAUE, SEM, etc), l'objectif étant de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte des études. Si l'offre d'ingénierie locale est insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.

L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations réglementaires pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.



LES MODALITÉS D'ACQUISITION FONCIÈRE

L'EPFNA met à disposition des collectivités ses compétences techniques et juridiques en amont permettant ainsi à l'Établissement de tenir son rôle de conseil qui déterminera la plus-value de son action.

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de la convention conclue.

Il peut s'agir de l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Il est à noter que certaines collectivités sont désireuses de pouvoir maintenir en place des occupants (et/ou réaliser des travaux de réhabilitation) durant la phase de portage. L'EPFNA expérimente désormais le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera *in fine* propriétaire (cas des commerces de centre-bourg ou des logements communaux par exemple).

La collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers.

Le démembrement de propriété fait désormais partie des modalités possibles de cession de l'EPFNA et pourra être mobilisé dès lors que la collectivité est identifiée dès le début comme futur acquéreur.

En outre, l'EPFNA et la collectivité peuvent convenir de réexaminer conjointement l'opportunité d'une

acquisition lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité (technique et/ou financière) de l'opération envisagée (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse...).

1- L'ACQUISITION FONCIÈRE PAR VOIE AMIABLE

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique ou permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet.

2- LES PROCÉDURES JURIDIQUES D'ACQUISITION – LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption par délégation du titulaire de ce droit. D'une manière générale, il est préférable de déléguer ce droit au cas par cas.

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté.

UNE INTERVENTION SPÉCIFIQUE SUR LES COPROPRIÉTÉS

La Nouvelle-Aquitaine compte plus de 50 000 copropriétés dégradées dont 60 % sont présumées fragiles. L'État demande ainsi à l'EPFNA d'accompagner son action intitulée « initiative copropriétés » lancée en 2018 en appuyant les collectivités dans la définition d'un mode d'intervention efficace. Ce type d'intervention restera ponctuelle et fera l'objet d'une analyse au cas par cas. En outre, les Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) sont des dispositifs qui peuvent être mis en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements en vue de lutter contre l'indignité et la dégradation des logements dans les copropriétés, pouvant être déclarées d'intérêt national et dans lesquels l'EPFNA peut être impliqué.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le président de l'EPCI (validation du montant, dépenses connexes).

3- LES PROCÉDURES JURIDIQUES D'ACQUISITION – L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maîtrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation l'EPFNA proposera à la collectivité, après prise de contact avec les services de

la préfecture, de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maîtrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

4- LES PROCÉDURES JURIDIQUES D'ACQUISITION – AUTRES DROITS POUVANT ÊTRE DÉLÉGUÉS À L'EPFNA

L'EPFNA pourra être délégataire du titulaire des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique par exemple. Cette liste n'est pas exhaustive ou limitative. Ces possibilités de délégations ont pour finalité de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

LA GESTION ET MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

1-BIENS LIBRES D'OCCUPATION

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition vaut transfert de jouissance et de gestion.

En tant que propriétaire, l'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA et la collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien.

2- BIENS OCCUPÉS À TITRE D'HABITATION, À TITRE COMMERCIAL OU D'ACTIVITÉ ET BIENS AGRICOLES

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA. Ce dernier se charge de la gestion locative et des obligations attenantes.

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légal et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants.

Concernant les biens agricoles, les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA.

3- ASSURANCE ET MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS

L'EPFNA souscrit, en tant que propriétaire, une garantie

en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

LA DÉCONSTRUCTION, LA DÉPOLLUTION ET LES TRAVAUX

1- L'ÉTUDE AU CAS PAR CAS : PRINCIPE DU BILAN AVANTAGES/INCONVÉNIENTS

Sur les emprises acquises, l'EPFNA peut réaliser des travaux. Si ces travaux relèvent de l'urgence et de la mise en sécurité, ils ont vocation à être réalisés sans que l'Établissement réalise un bilan avantages/inconvénients préalable. En revanche, concernant les autres travaux, notamment ceux de déconstruction, la décision de les engager est prise au cas par cas au terme du bilan.

Ce bilan traite notamment des points suivants :

- Le coût final de l'opération et les vicissitudes du projet
- La valeur vénale du bien
- Les délais de réalisation de l'opération
- La gestion temporaire du bien
- La définition du programme des travaux

Il est à noter que les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc) en plus des exigences réglementaires.

2-RÉALISATION DES TRAVAUX PAR LA COLLECTIVITÉ OU PAR UN TIERS

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'Établissement.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien.

LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

Ainsi, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation. L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention. Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites).

1- LES DIFFÉRENTS TYPES DE CESSION

Il existe deux types de cession :

CESSION AVEC CHARGES ET OBLIGATIONS

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur

dans les contrats de vente signés. Elles contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet.

CESSION SANS CHARGES

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisées par l'EPFNA mais non intégrées à l'assiette d'un projet) et feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'acquéreur.

2- CESSION À LA COLLECTIVITÉ

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition par l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA.

Par ailleurs, des obligations postérieures à la cession existent :

- Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention
- La collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

3- CESSION À UN TIERS

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'Établissement ou à la suite d'une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Les cessions peuvent être soumises à consultation, à publicité simple ou réalisées de gré à gré sans publicité.

↳ Dans le cadre de certaines opérations, les collectivités doivent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maîtrise d'œuvre et les travaux des projets. À cette fin, les personnes publiques peuvent mener un appel à projets pour sélectionner un opérateur. Il s'agit alors d'une cession soumise à consultation. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.



• DURAS (47) © OBJECTIF DURAS •

70

Dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la collectivité. L'EPFNA mène la consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur sur la base d'un cahier des charges élaboré conjointement. Il est à noter que l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession ainsi qu'une consultation conjointe associant des fonciers de territoires tendus et détendus.

↳ Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur, l'EPFNA procédera à une publicité simple.

↳ La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. À compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intégrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction. Il s'agit alors d'une cession de gré à gré sans publicité. L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large.

LA DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION

L'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.

Le prix de revient est calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA et n'intègre pas de frais de structure.

1- CAS PARTICULIERS DES CESSIONS PARTIELLES

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de « délaissés » (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégrées à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

2- CAS D'UNE CESSION À UN COÛT INFÉRIEUR AU PRIX DE REVIENT

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, le bilan financier de l'opération doit être connu dans son intégralité. La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion à l'EPFNA.

71

3- ABANDON DE L'INTERVENTION

Dans les cas où l'intervention viendrait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition, et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

4- FISCALITÉ APPLICABLE

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir (au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts).

5- MODALITÉS DE PRISE EN CHARGE DE L'ÉCART ENTRE LE PRIX DE CESSION ET LES DÉPENSES ENGAGÉES PAR L'ÉTABLISSEMENT

L'EPFNA procédera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA .



INFORMATION FINANCIÈRE ET CLÔTURE DES OPÉRATIONS

1- INFORMATION FINANCIÈRE

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention afin de faire un bilan des actions et engagements et donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Chaque année, en application de la convention qui lie l'EPFNA à la collectivité, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) faisant le point des actions et engagements passés et à venir dans l'année.

Il est également à noter qu'en application du Code général des collectivités territoriales, la collectivité garante doit inscrire dans sa comptabilité hors bilan les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du plan comptable général.

2- LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION D'UN ENSEMBLE FONCIER

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

72

3- LE RÈGLEMENT ÉCHELONNÉ (PAIEMENT ANTICIPÉ ÉCHELONNÉ)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement : Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou la date de la rétrocession.

Calcul des annuités : De manière générale, les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage restantes.

Paiement à la cession : Lors de la rétrocession à la collectivité, le montant à payer correspond au prix de cession, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas, un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

4- LA CLÔTURE DE LA CONVENTION

LA CLÔTURE DU COMPTE DE GESTION

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

LA MOBILISATION D'UNE MINORATION

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration.

En cas de non-réalisation du projet pour laquelle que raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

LE TRANSFERT DE DÉPENSES ENTRE CONVENTIONS

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptées au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation 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'étude et des dépenses annexes.

APUREMENT DU STOCK FONCIER LIÉ À LA CONVENTION

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

LES DÉMARCHES INNOVANTES

L'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son conseil d'administration, d'accompagner de manière expérimentale des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence.

L'intervention de l'EPFNA conserve ce caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne et territoriale.

En effet, pour répondre aux priorités nationales et territoriales de mixité sociale, d'activité économique, de lutte contre l'étalement urbain et d'adaptation au changement climatique, l'EPFNA mène continuellement une réflexion sur l'amélioration de ses actions et cherche de nouveaux modes de faire.

Ainsi, l'EPFNA pourra expérimenter, au cours du PPI 2023-2027, une série d'actions sans que la liste suivante soit exhaustive : encourager et explorer les multiples opportunités de l'urbanisme transitoire (projet alimentaire par exemple), développer des systèmes incitatifs de bonification afin d'encourager les collectivités dans la voie de la densification, expérimenter des filiales de portage long terme de réserve foncière dans les territoires tendus contre la spéculation foncière, favoriser la reconversion des bâtis plutôt que leur démolition et les plateformes de réemploi ainsi que la mutualisation des usages, promouvoir des modes de construction plus durables en réalisant le bilan carbone de projets et favoriser l'économie locale (pour le fonctionnement interne de l'Établissement et lors de la passation de marchés).

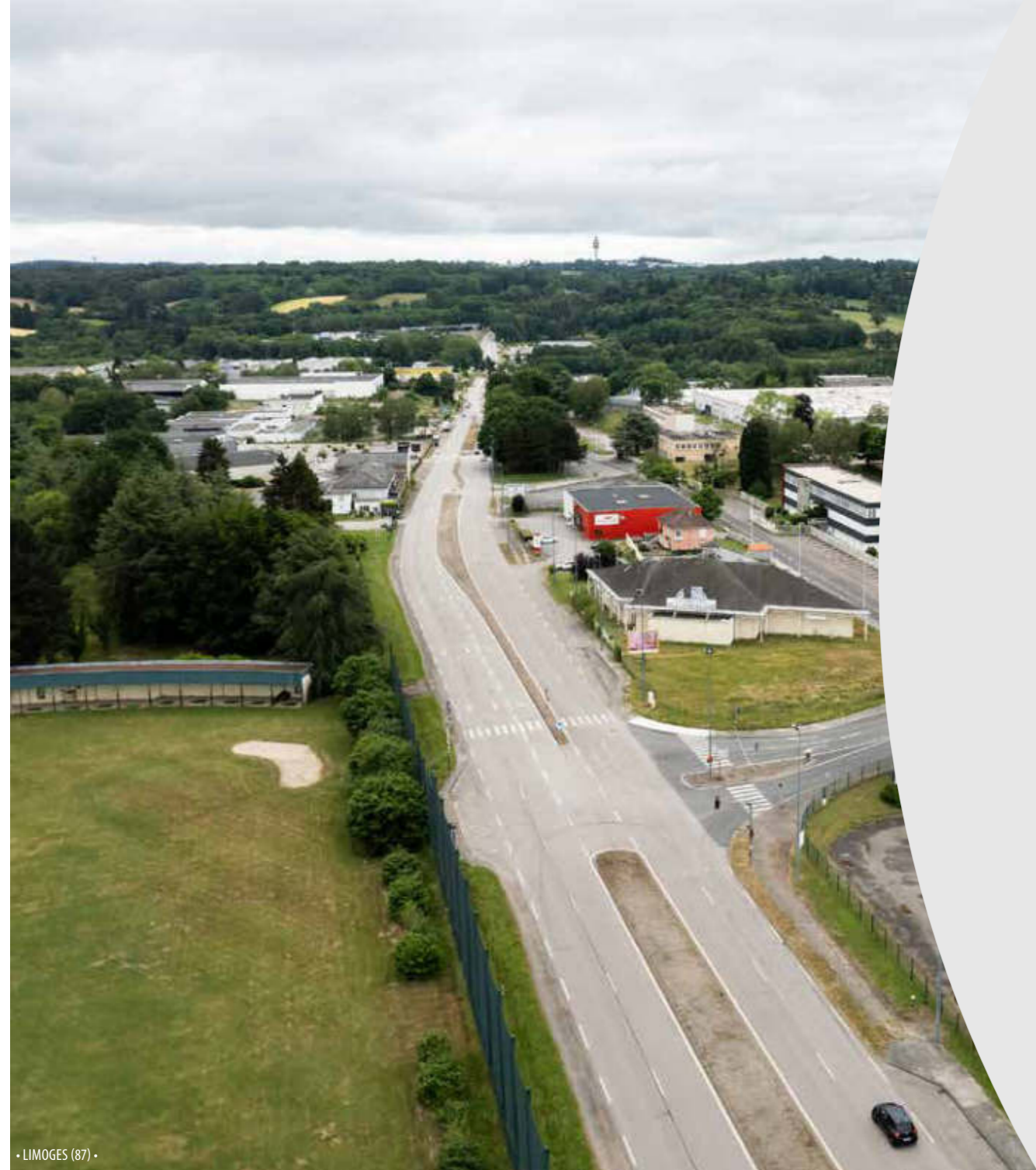
73



• CHATELLERAULT (86) •



• VILLAMBLARD (24) •



• LIMOGES (87) •

V

PARTIE 2 ● ● ●

ERS UN QUATRIÈME PPI

4

[Les ressources de l'EPFNA]



La mise en œuvre du présent PPI et de ses objectifs nécessite des moyens tant financiers qu'humains. Les ressources économiques et les compétences humaines dont dispose l'EPFNA seront mobilisées afin d'engager les actions de la feuille de route 2023-2027 et les objectifs attendus.

LES PERSPECTIVES FINANCIÈRES PLURIANNUELLES

1 - LES RESSOURCES ET LE FONCTIONNEMENT

LES RESSOURCES DE L'ÉTABLISSEMENT

Les ressources détaillées ci-après permettent à l'EPFNA d'engager des dépenses de fonctionnement et d'investissement, de financer les interventions foncières ainsi que de rembourser le capital d'emprunts et les charges financières qui en découlent.

TSE, dotation de l'État et emprunt

Les ressources propres de l'EPFNA sont de deux ordres :

- Le montant de la taxe spéciale d'équipement (TSE) fait annuellement l'objet d'un vote par le conseil d'administration. Comme indiqué en page 79, la maquette financière prévoit la mobilisation annuelle d'une TSE égale à **21,15 millions d'euros** sur la durée du PPI 2023-2027.
- Depuis 2021, pour compenser une diminution de la TSE, l'Établissement bénéficie d'une **dotation de l'État**. Cette dernière a été versée pour la première fois à l'EPFNA en 2021 afin de compenser la suppression de la taxe d'habitation. Son montant, sur les 5 ans, est estimé à **53,50 millions d'euros** (soit 10,70 millions chaque année). Cette dotation vient compléter les ressources propres de l'EPFNA.

Après décision du conseil d'administration, l'EPFNA sera ainsi doté d'une ressource propre à hauteur de **31,85 millions d'euros chaque année jusqu'en 2027**.

Sur l'ensemble des 5 ans, la répartition est la suivante :

- 105,75 millions d'euros de ressource fiscale (la part fiscale est annuellement plafonnée lors du vote de la loi de finances)
- 53,50 millions d'euros de dotations de l'État.

Par ailleurs, la maquette financière fait également l'hypothèse d'un **recours à l'emprunt de 40 millions d'euros** sur la période. Sur cette somme, 12 millions d'euros seront remboursés ; la dette en fin de période serait alors de 28 millions d'euros. Les frais financiers correspondants pourront être intégrés au prix de revient des fonciers acquis. Un tel emprunt pourra être mobilisé en complément des ressources propres, afin de renforcer la capacité d'intervention de l'Établissement notamment pour financer le portage foncier des communes carencées SRU.

Les ressources issues des opérations

Des ressources sont également issues des opérations foncières dont les prévisions sont indiquées en page 79. En effet, en tant que propriétaire, l'Établissement perçoit des loyers. Lorsque le foncier est cédé, l'EPFNA reçoit le produit de la cession. La maquette financière fait l'hypothèse d'un produit issu des opérations de **216 millions d'euros sur les 5 ans**.

Nouveauté

La réalisation de projets importants et/ou complexes

peut nécessiter de recourir à l'emprunt. Dans le cas de recours à l'emprunt, le produit de la cession intégrera le remboursement du capital de l'emprunt effectué dans le cadre du portage du projet. Les intérêts de l'emprunt (frais financiers) seront stockés dans la convention et intégrés au prix de revient.

D'autres recettes viennent également alimenter les ressources de l'Établissement telles que les recettes SRU. Le modèle économique réalisé prévoit ainsi l'inscription d'une **recette récurrente de pénalités SRU de 3 millions d'euros par an**. Ce montant est conforme aux trois dernières années connues (2019, 2020 et 2021) et permettra d'octroyer des minorations SRU sur des cessions foncières. Ainsi, 15 millions d'euros de pénalités SRU seraient perçus et transformés en minorations SRU sur les 5 ans.

En outre, certaines opérations pouvant être rattachées à des politiques publiques peuvent bénéficier de diverses subventions tels que le fonds friches, le fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT), etc. Ces subventions visent à aider les projets des collectivités.

LES DÉPENSES DE L'ÉTABLISSEMENT : UNE ACTION FONCIÈRE EN PROGRESSION

Il est à noter que **la collectivité s'engage à racheter le foncier ou les fonciers identifié(s) dans la convention et porté(s) par l'EPFNA**. Cette garantie de rachat doit être lisible dans la comptabilité de la collectivité signataire de la convention. En effet, selon le Code général des collectivités territoriales, la collectivité garante doit inscrire dans sa comptabilité hors bilan les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du plan comptable général.

Le modèle économique prévoit **430,25 millions euros de ressources pour les cinq prochaines années**. Ce montant permettra de couvrir les dépenses estimées à 430,25 millions d'euros. La maquette présentée dans ce présent document fait ainsi l'état d'une situation financière équilibrée.

En appliquant les hypothèses présentées précédemment, **le PPI 2023-2027 permettra de réaliser 346 millions d'euros d'action foncière sur les 5 ans (acquisition, travaux, étude)**. Ce chiffre correspond à une augmentation d'environ 25 % par rapport au PPI 2018-2022, soit 65 millions d'euros supplémentaires. Ce volume d'action foncière sera par ailleurs en constante progression d'année en année (de 66 millions d'euros en 2023 à 72 millions d'euros en 2027).

Les ressources propres participeront également à couvrir les dépenses liées au fonctionnement de l'Établissement et à l'investissement. Il est à noter que le niveau de dépenses de fonctionnement et d'investissement de l'Établissement sera maîtrisé sur les cinq prochaines années ; il progressera moins rapidement que l'activité opérationnelle.

En effet, **ces dépenses de fonctionnement et d'investissement, sur cinq ans, sont estimées à environ 34,85 millions d'euros**. Ce montant tient compte d'un objectif de gain de productivité de 2,5 % par an par rapport à l'évolution du volume d'activité annuel.

Enfin, les ressources de l'EPFNA permettront de réaliser des dotations pour minorations à hauteur de 36 millions d'euros sur 5 ans. Ces dernières sont de deux types :

- Minorations sur fonds propres (21 millions d'euros sur la durée totale de ce présent PPI)
- Minorations SRU (15 millions d'euros sur la durée totale de ce présent PPI)

Toutefois, deux points sont à noter :

- Le volume de dépenses ne peut être assuré que si les ressources propres, les cessions et les pénalités SRU sont conformes aux prévisions. Si tel n'est pas le cas, le conseil d'administration de l'EPFNA adaptera nécessairement son programme
- La maquette financière ne tient pas compte des effets de l'inflation sur les frais de fonctionnement de l'Établissement.

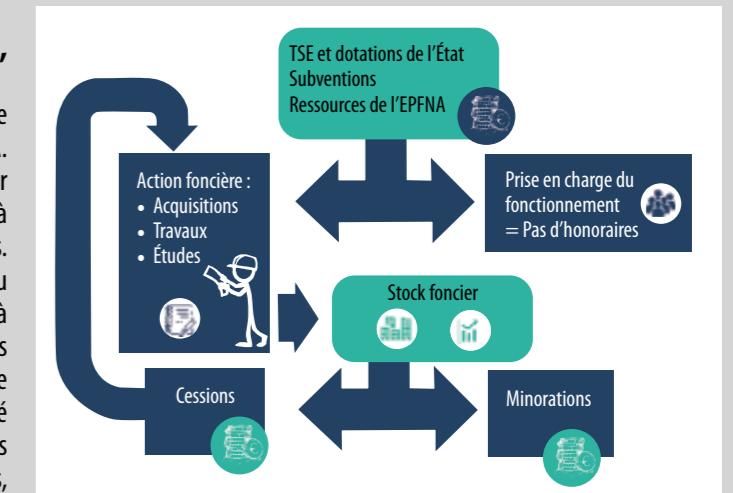
2-LA ROTATION DE STOCK, UN ÉQUILIBRE ESSENTIEL

La rotation du stock foncier est le cœur du fonctionnement de l'EPFNA. C'est un élément essentiel pour assurer sa capacité à intervenir et à se mobiliser sur de nouveaux projets. Pour mémoire, le stock foncier, ou action foncière stockée, correspond à l'ensemble des acquisitions réalisées qui n'ont pas encore été cédées. Ce stock a ainsi vocation à être cédé afin que de nouvelles acquisitions soient réalisées. En d'autres termes,

les cessions permettent les acquisitions et permettent ainsi à l'Établissement d'accompagner de nouvelles collectivités dans leurs projets. Le taux de rotation du stock foncier est alors un levier pour générer des recettes de cessions qui permettent de financer les nouvelles opérations foncières.

La maquette financière de ce présent PPI a été élaborée en faisant l'hypothèse d'un **volume de cessions de 216 millions d'euros** comprenant 180 millions d'euros de produits de cessions encaissées et **36 millions d'euros d'exécution de minorations foncières**. Le modèle économique du PPI 2023-2027 est donc bâti selon **une durée de détention moyenne inférieure à 6 ans**, conforme à l'historique des dernières années.

Par ailleurs, la maquette financière prévoit une augmentation régulière du stock foncier sur les 5 ans.



SIÈGE SOCIAL DE L'EPFNA



-POITIERS(86) -

MAQUETTE FINANCIÈRE

Le conseil d'administration vote chaque année le budget de l'EPFNA. Ce dernier devra s'inspirer des éléments ci-dessous.

↳ voir compléments en annexes

*Prévisions pluriannuelles des recettes et des dépenses (PPRD) (en millions d'euros hors taxe)	2023	2024	2025	2026	2027	Total PPI
Recettes	78,85	82,85	85,85	89,85	92,85	430,25
TSE	21,15	21,15	21,15	21,15	21,15	105,75
Dotations de l'État	10,70	10,70	10,70	10,70	10,70	53,50
SRU	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	15,00
Cessions foncières (CF) dont minorations et subventions	36,00	40,00	43,00	47,00	50,00	216,00
Emprunt	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	40,00
Dépenses	78,51	81,99	87,39	89,54	92,82	430,25
Activité foncière (AF) stockée	66,00	68,00	70,00	70,00	72,00	346,00
Minorations versées sur cessions dont SRU	6,00	7,00	7,00	8,00	8,00	36,00
Fonction support (FS)	6,51	6,83	7,07	7,12	7,32	34,85
Frais financiers stockés	0,00	0,16	0,32	0,42	0,50	1,40
Remboursement du capital de l'emprunt	0,00	0,00	3,00	4,00	5,00	12,00
Résultat	0,34	0,86	-1,54	0,31	0,03	0,00

* sans prise en compte du phénomène d'inflation

DES COMPÉTENCES DÉVELOPPÉES EN INTERNE ET ENRICHIES PAR DES PARTENARIATS ET RÉSEAUX D'ÉCHANGES

1- DEUX PÔLES POUR DE MULTIPLES COMPÉTENCES

En interne, une soixantaine de collaborateurs répartis en deux pôles mobilisent leurs compétences au service des collectivités. Ces pôles sont pilotés par la direction générale qui détermine les objectifs, les moyens et ressources allouées.

👉 **Le pôle foncier porte les missions d'interventions foncières confiées à l'établissement. Les équipes apportent ainsi leur expertise sur le foncier, l'immobilier, l'aménagement du territoire et le droit de l'urbanisme.**

Le pôle est organisé en cinq directions territoriales auxquelles s'ajoutent la direction « partenariats et innovation » et le service « gestion du patrimoine ».

👉 **Le pôle ressources dispose de compétences en matière d'études, de travaux, de RSE, de ressources humaines, de recherche de financements, de gestion et de finances et accompagne le pôle foncier tout au long de la vie des conventions.**

Le pôle est organisé autour des directions « Travaux, dépollution et moyens généraux », « RSE, achats et financements », « Ressources humaines » et « Études », des services « Comptabilité et finances », « Usages numériques et communication interne ». ainsi que du contrôle de gestion.

👉 **L'agence comptable**

2- COMPÉTENCES INTERNES ET ACTEURS EXTERNES : UN ENRICHISSEMENT MUTUEL QUI PERMET DE RENFORCER L'IMPACT SUR LES TERRITOIRES

Afin d'accroître son impact sur les territoires de Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA développe des partenariats avec d'autres structures. Il s'appuie également sur l'expertise des autres EPF, locaux et d'État, dans le cadre de réseaux d'échanges dont il est un membre actif. Ces partenariats vont perdurer afin d'offrir aux collectivités un accompagnement riche et efficace.

DES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL EN NOUVELLE-AQUITAINE

Le comité de suivi régional de la programmation du logement social est l'instance de concertation et de débat de l'ensemble des acteurs de l'habitat et de l'hébergement au niveau régional. Dans le cadre de ce comité mis en place par l'État, l'EPFNA mène des échanges très réguliers, formels ou informels, avec les services de l'État, la DREAL et les Directions départementales des Territoires (DDT) ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs qui contribuent au financement ou à l'appui de la production de logements dans le territoire : la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires, Action Logement, l'Union régionale HLM, mais également la fédération des promoteurs de l'immobilier (FPI) dans le cadre de la production

en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de logements sociaux.

DES PARTENARIATS DÉDIÉS À L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INTERVENTION

Afin de mettre en œuvre les orientations stratégiques notifiées par l'État et plus largement la stratégie d'intervention du présent PPI, l'EPFNA peut s'appuyer sur son partenariat avec la préfecture de région qui coordonne et anime les politiques publiques en Nouvelle-Aquitaine en matière de développement de l'habitat, de sobriété foncière, de lutte contre l'artificialisation et de préservation des espaces naturels. Les préfectures de département sont également des partenaires en matière de gouvernance et de stratégie locale notamment pour la mise en œuvre de la loi SRU.

En outre, en tant qu'acteur des politiques publiques, l'EPFNA travaille avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) qui assure la coordination des moyens mis à disposition par les partenaires dans le cadre des dispositifs de développement des territoires mais également avec l'ADEME et le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

Par ailleurs, en tant qu'acteur clé de la stratégie foncière, l'EPFNA participe, aux côtés d'autres acteurs, à l'élaboration et la révision des grands documents

d'orientation. L'EPFNA a par exemple été mobilisé pour la modification du SRADDET (participation à des ateliers, échanges autour du présent PPI) et pour la révision du Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) via un travail de concertation. L'établissement contribue ainsi à la définition de la stratégie régionale.

DES PARTENARIATS AU SERVICE DE L'INTERVENTION FONCIÈRE

L'EPFNA est sollicité par les collectivités pour répondre à des enjeux très diversifiés. Pour cela, il mobilise les acteurs de l'ingénierie locale et les services de l'État dans les territoires afin de renforcer son expertise et sa capacité d'intervention. La Direction de l'immobilier de l'État (DIE) est ainsi une interlocutrice clé pour mener à bien ses acquisitions foncières (avis domaines, successions vacantes). Les DDT veillent à la bonne concordance des opérations de l'EPFNA avec les documents d'urbanisme, les politiques publiques locales et les ambitions portées par l'État. En matière de logements, de protection de la biodiversité et de prévention des risques liés notamment à la pollution, la DREAL joue un rôle de conseil mais également d'instructrice, et ce, à diverses étapes des opérations. Enfin, l'EPFNA sollicite la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) sur les thèmes de l'archéologie et des bâtiments anciens et/ou historiques.

Par ailleurs, l'EPFNA peut s'appuyer sur le pôle Délégation à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR) de la Région Nouvelle-Aquitaine qui détient des attaches dans l'ensemble des territoires d'intervention de l'établissement. Les chargés de mission territoriaux sont donc des interlocuteurs de proximité pour l'EPFNA dans l'accompagnement des projets des territoires.

LES PARTENAIRES FINANCEURS : FACILITATEURS DES PROJETS DES COLLECTIVITÉS

Afin de faciliter la sortie opérationnelle des projets des collectivités, l'EPFNA recherche des cofinancements auprès de partenaires. Aussi, à titre d'exemple, l'ADEME, la Région et l'État appuient les projets de restructuration des friches et les projets de préservation de l'environnement aux côtés de l'Agence de l'eau. Les projets qui visent à reconquérir des îlots anciens en cœur de ville peuvent recevoir des financements de l'ANAH et de la Région Nouvelle-Aquitaine afin de financer le déséquilibre d'opérations souvent complexes. En effet par un lien étroit avec les services de la Région, l'EPFNA est en veille sur les outils et dispositifs de financements qui peuvent faciliter les équilibres d'opérations, que ce soit dans le cadre de la politique contractuelle (subvention régionale à des opérations qui entrent dans le champ du règlement d'intervention de la Région), ou des appels à projets financés ou co-financés.



• PHILIPPE BIHOUX (DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AREP) ET SYLVAIN BRILLET (DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EPFNA) LORS D'UNE CONFÉRENCE « PLATEAU RADIO » SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AUTOUR DE L'EXPÉRIMENTATION TFS PILOTÉE PAR GRAND POITIERS •



• ÎLE DE RÉ (17) •

A PARTIE 3 ANNEXES



ADEME Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AF Activité foncière

AMI Appel à manifestation d'intérêt

ANAH Agence nationale de l'habitat

ANCT Agence nationale de la cohésion des territoires

ANRU Agence nationale pour la rénovation urbaine

BRS Bail réel solidaire

CAUE Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CELRL Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

CEREMA Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

CESE Conseil économique, social et environnemental

CF Cessions foncières

CRAC Compte-rendu annuel à la collectivité

DDT Direction départementale des territoires

DATAR Délégation à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale

DIA Déclaration d'intention d'aliéner

DIE Direction de l'immobilier de l'État

DPU Droit de préemption urbain

DRAC Direction régionale des affaires culturelles

DREAL Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ELAN Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EPCI Établissement public de coopération intercommunale

ERC Éviter Réduire Compenser

ESH Entreprise sociale pour l'habitat

FPI Fédération des promoteurs immobiliers

FS Fonctions supports

GES Gaz à effet de serre

GIEC Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat



• VAUX SUR MER (17) •

GIP Groupement d'intérêt public

NPNRU Nouveau programme national de renouvellement urbain

ODD Objectifs de développement durable

OFS Organisme foncier solidaire

OPH Organisme public pour l'habitat

ORT Opération de revitalisation de territoire

OSE Orientations stratégiques de l'État

PCAE Plan climat air énergie

PIC Plan Initiatives copropriétés

PLH Programme local de l'habitat

PLU Plan local d'urbanisme

PLUI Plan local d'urbanisme intercommunal

PPA Projet partenarial d'aménagement

PPI Programme pluriannuel d'intervention

PPRD Prévisions pluriannuelles des recettes et des dépenses

PSLA Prêt social location-accession

RSE Responsabilité sociétale des entreprises

SAFER Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

SCOT Schéma de cohérence territoriale

SEM Société d'économie mixte

SGAR Secrétariat général pour les affaires régionales

SRADDET Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SRU Solidarité et renouvellement urbain

TPSF Territoires pilotes de sobriété foncière

TSE Taxe spéciale d'équipement

TTC Toutes taxes comprises

TVA Taxe sur la valeur ajoutée

VEFA Vente en l'état futur d'achèvement

ZAN Zéro artificialisation nette

C COMPLÉMENTS DE LA MAQUETTE FINANCIÈRE

SUIVI DES MINORATIONS, BILAN SIMPLIFIÉ, INDICATEURS ET RATIOS

Suivi des minorations (en millions d'euros H.T.)	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Minorations attribuées (provision)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	30,00
<i>Dont minoration sur fonds propres</i>	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	15,00
<i>Dont minorations SRU</i>	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	15,00
Minorations versées sur cessions réalisées	6,00	7,00	7,00	8,00	8,00	36,00
<i>Dont minoration sur fonds propres</i>	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	21,00
<i>Dont minorations SRU</i>	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	15,00
Solde	0,00	-1,00	-1,00	-2,00	-2,00	-6,00

ACTIF (en millions d'euros H.T.)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	PASSIF (en millions d'euros H.T.)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Stock foncier</i>	180,00	210,00	238,00	265,00	290,00	314,00	<i>Fonds propres</i>	172,00	194,34	216,20	237,66	258,77	279,61
<i>Trésorerie</i>	20,00	20,34	21,20	19,66	17,77	15,61	<i>Provisions pour attribution de minorations</i>	28,00	28,00	27,00	26,00	24,00	22,00
							<i>Emprunt en cours</i>	0,00	8,00	16,00	21,00	25,00	28,00
TOTAUX	200,00	230,34	259,20	284,66	307,77	329,61	TOTAUX	200,00	230,34	259,20	284,66	307,77	329,61

Le stock foncier de l'année N a été calculé en sommant au stock n-1 les activités foncières et en retranchant les cessions soit Stock foncier N = stock foncier N-1 + activités foncières – cessions foncières.

La trésorerie de l'année N a été calculée par rapport à la trésorerie de l'année N-1 à laquelle on additionne les recettes et on soustrait les dépenses.

Indicateurs et ratios	2023	2024	2025	2026	2027
Volume de transactions (<i>acquisitions + cessions</i>) (en millions d'euros H.T.)	102,00	108,00	113,00	117,00	122,00
Rotation du stock (<i>Stock/cessions foncières (CF)</i>)	5,8	5,95	6,16	6,17	6,28
(*) FS / (<i>transactions + 20% stock</i>)	4,52	4,39	4,26	4,07	3,96

(*) : ce ratio indique la part des dépenses engagées pour financer les fonctions supports dans le total de l'activité foncière.





Ne pas jeter sur la voie publique - Imprimé par Esat Essor en 100 exemplaires
Photos : EPFNA / © Nicolas Mahu / © Objectif Duras / © Momentum Productions - Photo de couverture : Saint-Maixent-l'École (79)



107 boulevard du Grand Cerf
CS 70432
86011 Poitiers cedex
contact@epfna.fr
05 49 62 67 52

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 054

Taxe spéciale d'équipement (TSE) 2023

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

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
Vu le code général des impôts ;
Vu la loi de finances pour 2020 ;
Vu le projet de loi de finances pour 2022 ;
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 (EPFNA),
Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ✓ Décide de fixer le produit de la **Taxe Spéciale d'Équipement 2023 pour l'EPFNA à 23 242 000 € brut, soit 21 150 220 € net de frais d'assiette et de recouvrement ;**
- ✓ Précise que ce produit ne comprend pas :
 - La dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPFNA au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales ;
 - La dotation de l'Etat correspondant à la moitié du montant versé à l'EPFNA au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du code général des impôts.
- ✓ Demande au directeur général de solliciter les services de la direction départementale des finances publiques pour assurer le versement de la Taxe, telle que fixée au premier alinéa, par douzièmes.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**

Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète.

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022-055

Autorisation d'ouverture d'une ligne de trésorerie 2023

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

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

Vu la délibération n°CA-2017-62 en date du 26 octobre 2017 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'EPFNA publié au recueil n°R-75-2017-63 des actes administratifs de la préfecture de Région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ;

Vu l'arrêté du 3 juin 2016 fixant les modalités d'exercice du contrôle économique et financier de l'État sur les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers visés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, notamment son article 7 ;

Vu le projet de Budget Initial 2023 ;

Sur proposition de la Présidente du Conseil d'Administration ;

- D'autoriser le Directeur général à solliciter une ligne de trésorerie, selon les besoins, dans la limite des crédits inscrits, soit 2 000 000 € au titre de l'année 2023 et à signer tout document nécessaire à sa mise en place après avis du Contrôleur Général Economique et Financier.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 056

Vote du budget initial 2023

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 l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ;

Vu les articles 175, 176 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu l'arrêté du 7 août 2015 modifié relatif aux règles budgétaires des organismes ;

Vu la circulaire DB/DGFIP du 26 juillet 2022 relative à la gestion budgétaire et comptable des organismes et des opérateurs de l'Etat pour 2023 et son Vademecum d'août 2022 ;

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la Présidente du conseil d'administration,

Article 1 :

Le conseil d'administration vote les autorisations budgétaires suivantes :

- 69 ETPT hors plafond d'emplois législatif
- 80 280 000 € d'autorisations d'engagement dont :
 - 5 300 000 € personnel
 - 74 380 000 € fonctionnement
 - 600 000 € investissement
- 80 280 000 € de crédits de paiement dont :
 - 5 300 000 € personnel
 - 74 380 000 € fonctionnement
 - 600 000 € investissement
- 71 450 412 € de prévisions de recettes
- - 8 829 588 € de solde budgétaire (déficit)

Article 2 :

Le conseil d'administration vote les prévisions comptables suivantes :

- - 8 829 588 € de variation de trésorerie (prélèvement)
- 26 850 412 € de résultat patrimonial (bénéfice)
- 21 170 412 € de capacité d'autofinancement
- 20 570 412 € de variation de fonds de roulement (augmentation)

Les tableaux des emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Article 3 :

- Approuve et vote le budget initial 2023 tel que présenté et annexé.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Budget initial 2023

L'année 2023 devrait retrouver un rythme normal de gestion et d'intervention, après ces années particulières dues à la COVID19.

Cette année sera marquée par le nouveau PPI 2023-2027 de l'EPFNA présenté ce conseil d'administration du 24 novembre 2022, permettant de construire l'avenir de l'établissement pour les cinq prochaines années, ainsi que celui des territoires, en proposant plus que jamais des solutions concrètes pour répondre aux enjeux de demain et à la diversité des enjeux locaux, tout en préservant la ressource foncière et en accompagnant au mieux les territoires.

Le budget initial 2023 suit la maquette financière du nouveau PPI 2023-2027 en matière foncière :

- 1- Pour les recettes de cessions, le PPI prévoit 36 M€ incluant les subventions ce qui se traduit par 34.5 M€ en cession et 1.5 M€ en subventions (fonds friches).
- 2- Pour les dépenses foncières, le PPI prévoit 66 M€ à décomposer dans les différents postes tels que les acquisitions, études, travaux, frais, impôts...

Il est important de rappeler que l'activité opérationnelle reste difficilement prévisible.

Le présent rapport présente le projet de budget 2023 avec ses différentes composantes.

Pour rappel, le budget est présenté en mode GBCP en application du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et conformément à la circulaire budgétaire et comptable 2022 pour les établissements publics nationaux. Conformément à cette réglementation, le budget initial proposé est présenté selon trois enveloppes : le personnel, le fonctionnement (comprenant l'intervention foncière) et l'investissement.

Le budget initial 2023 pourra faire l'objet de plusieurs budgets rectificatifs dans le courant de l'exercice notamment pour ajuster les dépenses et recettes foncières si besoin.

1 - Les perspectives opérationnelles pour 2023

1.1 – Le financement de l'activité 2023

Les recettes de l'Etablissement sont distinguées entre 2 postes :

* **les recettes globalisées**, où l'on retrouve la fiscalité, les dotations et les produits du "cœur de métier" : les cessions.

Ce poste enregistre aussi les produits SRU, identifiés en recettes globalisées du fait de la non-affectation à une opération particulière et donc non-inscrits en recettes fléchées. Mais ces produits font l'objet d'un suivi et d'un compte rendu de leur affectation. Ils ont été estimés cette année à 3 M€ (Idem PPI).

*** les recettes fléchées**

Ce sont des recettes relatives au fonds friches et elles sont inscrites pour un montant de 1,5 M€, permettant de subventionner des travaux que l'on retrouve budgété dans les dépenses d'activités foncières.

1.1.1 – La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) – Part fiscale :

La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est votée chaque année par le conseil d'administration, dans la limite d'un montant plafond déterminé en loi de finances initiale.

Le projet de loi de finances pour 2023 plafonne la TSE de l'EPFNA à 23 242 000 € brut, soit un produit net de 21 150 220 € après déduction des frais de recouvrement.

1.1.2 – La dotation budgétaire de l'Etat :

Le gouvernement a décidé de mettre en place le même mécanisme de compensation que celui décidé pour la Taxe d'Habitation, ne générant ainsi aucun report sur les autres redevables. Ainsi le principe d'une compensation à l'euro près par le budget général de l'Etat a été acté par l'article 16 de la loi de finances pour 2020, qui reste inchangé au projet de loi de finance 2023.

Afin de maintenir une activité foncière soutenue, la dotation budgétaire présentée au budget 2023 est identique à celle réellement perçue en 2022 soit 10,7 M€.

Ce qui conduirait à voter un produit de TSE et de dotation budgétaire de l'Etat de 31,85 M€ Net (idem PPI).

1.1.3 – Les cessions

Les cessions prévues sur l'année 2023 s'élèveraient à 34,5 M€ (comprenant 6 M€ de reprises sur provisions de minorations et 28,5 M€ d'encaissement de produits de cessions), en hausse de 4,5 M€ par rapport au budget 2022.

Ces montants intègrent des cessions relatives à des anciennes conventions sur les territoires de l'ex-Poitou-Charentes tels que Angoulême, Cognac, La Rochelle, Niort, Royan, Angoulins, Fouras. Et quelques sorties opérationnelles sur les nouveaux territoires tels que : Tonneins, Périgueux, Lussac, Chancelade.

Ce montant intègre les reprises sur provision des minorations provisionnées les années précédentes.

En raison des incertitudes opérationnelles ainsi que des impacts liés notamment aux recours contre les autorisations d'urbanisme et la hausse des coûts de travaux sur certains projets, il est probable que ce poste de recette subisse des aléas.

Pour mémoire, les cessions sont des marqueurs importants de la soutenabilité du modèle économique de l'EPFNA. Elles alimentent le fonds de roulement qui permet de financer les interventions foncières, de limiter le recours à l'emprunt.

1.2 – Les acquisitions foncières

Malgré la difficulté de prévoir les acquisitions foncières, le montant d'acquisitions est en hausse par rapport au budget précédent soit 52,9 M€ (BI 2022 = 42 M€).

Dans le détail des prévisions les actions foncières stockées sont décomposées en :

Acquisitions et frais accessoires	52 900 000
Etudes stockées	1 000 000
Travaux	10 000 000
Taxes foncières	2 000 000
TOTAL ACTIONS FONCIERES	65 900 000

Les travaux prennent en comptes les financements publics mobilisables dans le cadre du plan de relance ainsi que du fonds « friches » pour un montant de recettes inscrit à hauteur de 1,5 M€.

La ventilation par destination qui est présentée dans le tableau 3, représente les domaines sur lesquels intervient l'EPFNA. Après analyse des bases de données de l'EPFNA et des prévisions qui restent aléatoires, le choix a été fait de ventiler les dépenses par destination selon les ratios suivants qui sont représentatifs de l'activité de l'EPF :

- 65 % logement,
- 25% développement économique,
- 4% protection des risques technologiques et naturels,
- 2% préservation espaces naturels et agricoles,
- 4% autres.

Pour ce qui concerne le budget affecté aux minorations foncières sur fonds propres et aux minorations SRU, il est proposé de suivre la maquette financière du PPI qui prévoit 6 M€.

2 - Le fonctionnement de l'Etablissement

Le budget de fonctionnement de l'Etablissement regroupe 2 enveloppes : l'enveloppe personnel et l'enveloppe fonctionnement courant.

Le total des dépenses de fonctionnement de l'EPF est évalué à 7,68 M€ pour 2022 (5,3 pour le personnel et 2,38 pour les autres dépenses).

2.1 - Les charges de personnel (comptes 64 et 631/633) :

L'organigramme est stabilisé avec les dernières créations 2022 :

- Direction « Etudes »
- Création d'un poste de chargé de mission des affaires juridiques

Le nombre de postes pour l'année 2023 est de 69 ETP (hors directeur général), soit une augmentation de 2 postes par rapport au budget initial 2022 (67 ETPT).

Pour cet exercice, avec les moyens mis en place et les derniers recrutements effectués, l'enveloppe de personnel devrait s'établir autour de 5,3 M€ par rapport au budget 2022 (5,15 M€), soit +2,9%.

La subvention versée au CSE est imputée sur l'enveloppe « Personnel ».

2.2 – Le budget de fonctionnement courant :

Le budget de fonctionnement, fonctions support de l'établissement, est estimé à 2 350 k€ hors frais financiers et 2 380 k€ avec les frais financiers.

Ce budget est en légère augmentation par rapport au budget 2022 (+ 187 k€) et notamment en raison des décisions suivantes :

- La prise à bail de surfaces supplémentaires dans l'immeuble occupé par l'EPFNA, entraînant ainsi une augmentation des charges locatives et de certaines dépenses telles que l'électricité, le nettoyage des locaux, la maintenance des locaux...
- La prise en compte de l'inflation sur certaines dépenses telles que le carburant, l'électricité...

Les autres postes de dépenses ont été maintenus notamment en matière de déplacements, frais de missions.

Le montant des frais financiers budgétés (30 000 €) correspond aux frais liés à l'utilisation d'une ligne de trésorerie de 2 M€ inscrit au budget 2023.

3 - Le budget d'investissement de l'établissement

Seules sont détaillées les immobilisations incorporelles et corporelles de l'Etablissement.

Le budget d'investissement 2023 est proposé à 600 k€, en augmentation de 85 k€ par rapport à 2022. Les travaux en 2022 n'ont pas été conduits pour attendre la prise en location des locaux supplémentaires qui doit intervenir le 1^{er} novembre 2022.

Le budget 2023 correspond essentiellement à la réalisation de travaux d'aménagement dans les locaux de Poitiers. Le renouvellement du parc informatique est pris en compte.

4 – La trésorerie au 31/12/2023

La trésorerie à fin 2023 s'établirait à plus de 15 M€ (compte tenu des perspectives de réalisations à fin 2022).

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETPT	0	69	69

Rappel du plafond d'emplois notifié par le responsable de programme en ETPT (c) :

0

NB: Pour les opérateurs de l'Etat, l'autorisation d'emplois sous plafond LFI (a) doit être inférieure ou égale au plafond notifié par le responsable du programme chef de file du budget général de l'Etat (c).

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Pour information : [tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme \(décomptant dans le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme\) et des autres dépenses de personnel](#)

	EMPLOIS SOUS PLAFOND LFI		EMPLOIS HORS PLAFOND LFI		PLAFOND ORGANISME	
	ETPT	Dépenses de personnel *	ETPT	Dépenses de personnel *	ETPT	Dépenses de personnel *
TOTAL DES EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DES AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL (1 + 2 + 3 + 4)	0	0	69	5 300 000	69	5 300 000
1 - TITULAIRES	0	0	2	280 000	2	280 000
* Titulaires État	0	0	2	280 000	2	280 000
* Titulaires organisme (corps propre)	0	0	0	0	0	0
2 - CONTRACTUELS	0	0	67	5 020 000	67	5 020 000
* Contractuels de droit public	0	0	0	0	0	0
δCDI	0	0	0	0	0	0
δCDD	0	0	0	0	0	0
. Titulaires détachés sur contrat auprès de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	0	0	0	0	0	0
* Contractuels de droit privé	0	0	67	5 020 000	67	5 020 000
δCDI	0	0	67	5 020 000	67	5 020 000
δCDD	0	0	0	0	0	0
3 - CONTRATS AIDES						
4 - AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL (autres agents rémunérés à l'acte, à la tâche, prestations sociales, allocations diverses, impôts et taxes associés...)						

* Dépenses de personnel relevant de l'enveloppe de dépenses de personnel du budget de l'organisme (en AE=CP). Le total des dépenses de personnel mentionné dans le tableau ci-dessus doit être égal au montant total des dépenses de personnel figurant dans le tableau des autorisations budgétaires. Par ailleurs, le total des emplois doit être égal au plafond d'autorisation d'emplois voté par l'organe délibérant (figurant ci-dessus pour vote).

Pour information : [tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme et décomptant le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme mais en fonction dans une autre entité](#)

(Mises à disposition sortantes - ETPT et dépenses de personnel inclus dans le précédent tableau)

	EMPLOIS EN FONCTION DANS UNE AUTRE ENTITE, REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DECOMPTEES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT **	Dépenses de personnel **
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME (5 + 6)	0	0
5 - EMPLOIS REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0
6 - EMPLOIS NON REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0

** Nombre d'emplois en ETPT décomptés dans le plafond d'autorisation d'emplois de l'organisme soumis au vote de l'organe délibérant et dépenses afférentes relevant de l'enveloppe de personnel du budget de l'organisme.

Pour information : [tableau détaillé des emplois rémunérés par d'autres personnes morales et ne décomptant pas dans le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme](#)

(Mise à disposition entrantes)

	EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME NON REMUNERES PAR LUI ET NON DECOMPTEES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT ***	Dépenses de fonctionnement ***
EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (7 + 8)	0	0
7 - EMPLOIS REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0
8 - EMPLOIS NON REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0

*** Nombre d'emplois en ETPT non décomptés dans le plafond d'autorisation d'emplois de l'organisme soumis au vote de l'organe délibérant et dépenses afférentes relevant de l'enveloppe de fonctionnement du budget de l'organisme.



Autorisations budgétaires Budget Initial 2023

109%

194 670
2 357 670

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES							RECETTES			
	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)		Prévision exécution 2022		Budget Initial 2023		Budget Initial 2023	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP				
Personnel	5 150 000	5 150 000	4 900 000	4 900 000	5 300 000	5 300 000	69 950 412	65 081 997	63 366 702	Recettes globalisées
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>				Subvention pour charges de service public
							10 700 192	10 700 192	10 700 192	Autres financements de l'Etat
							21 150 220	20 295 583	20 166 510	Fiscalité affectée (TSE)
							3 000 000	2 986 222	2 000 000	Autres financements publics (SRU)
Fonctionnement	66 333 000	66 333 000	66 333 000	66 333 000	74 380 000	74 380 000	35 100 000	31 100 000	30 500 000	Recettes propres
<i>dont intervention foncière :</i>	<i>64 100 000</i>	<i>64 100 000</i>	<i>64 533 000</i>	<i>64 533 000</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>	<i>34 500 000</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>	<i>Dont Cessions</i>
<i>* dont acquisitions et frais accessoires (601111 & 601112)</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>	<i>49 033 000</i>	<i>49 033 000</i>	<i>52 900 000</i>	<i>52 900 000</i>	<i>500 000</i>	<i>600 000</i>	<i>500 000</i>	<i>Dont Loyers</i>
<i>* dont frais d'études (compte 601113)</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>500 000</i>	<i>500 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>100 000</i>	<i>500 000</i>		<i>Autres recettes</i>
<i>* dont études non stockées (compte 617)</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>				
<i>* dont travaux-portage (compte 601114)</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>3 500 000</i>	<i>3 500 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>				
<i>* dont impôts (compte 6011151)</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 400 000</i>	<i>1 400 000</i>	<i>2 000 000</i>	<i>2 000 000</i>				
<i>* dont minoration foncière</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>				
<i>dont fonction support</i>	<i>2 163 000</i>	<i>2 163 000</i>	<i>1 800 000</i>	<i>1 800 000</i>	<i>2 350 000</i>	<i>2 350 000</i>				
<i>dont frais financiers</i>	<i>70 000</i>	<i>70 000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>				
Investissement	515 000	585 000	100 000	100 000	600 000	600 000				
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	71 998 000	72 068 000	71 333 000	71 333 000	80 280 000	80 280 000	71 450 412	66 381 997	65 366 702	TOTAL DES RECETTES (C)
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)		-		-		-	8 829 588	4 951 003	6 701 298	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

(*) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination (obligatoire)

Les axes de destination, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget	DEPENSES									
	Personnel		Fonctionnement		Intervention (le cas échéant)		Investissement		Total	
	AE = CP		AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)
Fonction support	5 300 000	5 300 000	2 380 000	2 380 000			600 000	600 000	8 280 000	8 280 000
Logement			46 800 000	46 800 000					46 800 000	46 800 000
Développement des activités économiques			18 000 000	18 000 000					18 000 000	18 000 000
Protection des risques technologiques et naturels			2 880 000	2 880 000					2 880 000	2 880 000
Préservation espaces naturels et agricoles			1 440 000	1 440 000					1 440 000	1 440 000
Autres interventions			2 880 000	2 880 000					2 880 000	2 880 000
TOTAL	5 300 000	5 300 000	74 380 000	74 380 000	0	0	600 000	600 000	80 280 000	80 280 000

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B

-

Tableau des recettes par origine (facultatif)

Les axes d'origine, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget	RECETTES								
	Recettes globalisées					Recettes fléchées			Total (C)
	Subvention pour charges de service public	Autres financements de l'Etat (Dotation budgétaire de l'ETAT)	Fiscalité affectée (TSE)	Autres financements publics (dont SRU)	Recettes propres	Financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées	
Portage foncier					35 100 000			1 500 000	36 600 000
Collectivités				3 000 000					3 000 000
TSE		10 700 192	21 150 220						31 850 412
Fonction support									0
TOTAL	0	10 700 192	21 150 220	3 000 000	35 100 000	0	0	1 500 000	71 450 412

SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C

8 829 588

TABLEAU 4
Equilibre financier Budget Initial 2023

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS			
	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2023
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	6 701 298	4 951 003	8 829 588
<i>dont Budget Principal</i>	<i>6 701 298</i>	<i>4 951 003</i>	<i>8 829 588</i>
<i>dont Budget Annexe</i>			
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ;	3 000 000		2 000 000
Dépôts et cautionnements (b1)		12 000	
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**			
Autres décaissements non budgétaires (e1)			
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	9 701 298	4 963 003	10 829 588
ABONDEMENT de la trésorerie (I)=(2) - (1)	2 298 702	-	-
<i>dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***</i>	<i>600 000</i>		
<i>dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)</i>	<i>1 698 702</i>	-	-
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	12 000 000	4 963 003	10 829 588

FINANCEMENTS			
Budget Initial 2023	Prévision exécution 2021	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	
-	-	-	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
-	-	-	<i>dont Budget Principal</i>
-	-	-	<i>dont Budget Annexe</i>
2 000 000		12 000 000	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ;
			Dépôts et cautionnements (b2)
			Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
			Autres encaissements non budgétaires (e2)
2 000 000	-	12 000 000	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
8 829 588	4 963 003	-	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)
			<i>dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***</i>
8 829 588	4 963 003	-	<i>dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)</i>
10 829 588	4 963 003	12 000 000	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

(*) Montant issu du tableau "Autorisations budgétaires"

(**) Montants issus du tableau "Opérations pour compte de tiers"

(***) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2023	PRODUITS	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2023
Personnel	4 915 000	4 900 000	5 021 000	Autres subventions / financements de l'Etat	10 700 192	10 700 192	10 700 192
<i>dont charges de pensions civiles*</i>	100 000	100 000	80 000	Fiscalité affectée (TSE)	20 166 510	20 295 583	21 150 220
Fonctionnement autre que les charges de personnel	45 768 000	47 460 000	45 079 000				
<i>dont intervention foncière</i>	53 600 000	53 933 000	65 500 000	Autres subventions			
<i>dont fonction support</i>	2 398 000	1 800 000	2 629 000	Autres produits	39 000 000	39 286 222	45 100 000
<i>dont intérêts d'emprunts</i>	70 000	-	30 000	<i>dont cessions (hors loyers)</i>	30 000 000	30 000 000	34 600 000
<i>dont amortissements & provisions</i>	200 000	160 000	320 000	<i>dont produits (SRU)</i>	2 000 000	2 986 222	3 000 000
<i>dont minorations</i>	10 000 000	10 000 000	6 000 000	<i>dont reprise sur provisions</i>			
<i>dont variation de stock</i>	- 20 500 000	- 18 433 000	- 29 400 000	<i>dont reprise sur provisions Foncier (78)</i>	5 000 000	5 000 000	6 000 000
				<i>dont autres recettes</i>	2 000 000	1 300 000	1 500 000
TOTAL DES CHARGES (1)	50 683 000	52 360 000	50 100 000	TOTAL DES PRODUITS (2)	69 866 702	59 581 805	76 950 412
Résultat prévisionnel : bénéfice (3) = (2) - (1)	19 183 702	7 221 805	26 850 412	Résultat prévisionnel : perte (4) = (1) - (2)	-	-	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) + (4)	69 866 702	59 581 805	76 950 412	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat prévisionnel (1) + (3) = (2) + (4)	69 866 702	59 581 805	76 950 412

* il s'agit des sous catégories de comptes présentant les contributions employeur au CAS Pensions

Calcul de la capacité d'autofinancement

	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2023
Résultat prévisionnel de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	19 183 702	7 221 805	26 850 412
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	200 000	160 000	320 000
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	5 000 000	5 000 000	6 000 000
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés			
- produits de cession d'éléments d'actifs			
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs			
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	14 383 702	2 381 805	21 170 412

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

EMPLOIS	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2023	RESSOURCES	Budget Initial 2022 (voté le 25/11/2021)	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2023
Insuffisance d'autofinancement	-	-	-	Capacité d'autofinancement	14 383 702	2 381 805	21 170 412
Investissements	585 000	100 000	600 000	Financement de l'actif par l'État			
				Financement de l'actif par des tiers autres que l'État			
				Autres ressources			
Remboursement des dettes financières	3 000 000	12 000	2 000 000	Augmentation des dettes financières	12 000 000	-	2 000 000
TOTAL DES EMPLOIS (5)	3 585 000	112 000	2 600 000	TOTAL DES RESSOURCES (6)	26 383 702	2 381 805	23 170 412
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	22 798 702	2 269 805	20 570 412	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	-	-	-

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

	Compte financier 2021	Prévision exécution 2022	Budget Initial 2023
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	27 034 223	2 269 805	20 570 412
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	27 401 541	7 232 808	29 400 000
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	- 367 317	- 4 963 003	- 8 829 588
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	193 857 009	196 126 814	216 697 226
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	164 190 073	171 422 881	200 822 881
Niveau final de la TRESORERIE	29 666 936	24 703 933	15 874 345

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
(1) SOLDE INITIAL (début de mois)	24 703 933	21 888 183	17 638 518	25 656 466	25 087 647	26 212 292	22 489 138	16 098 748	14 872 192	12 155 351	8 827 794	9 986 804	- 14 717 128
ENCAISSEMENTS													
Recettes budgétaires globalisées	2 298 434	2 784 349	12 065 564	3 117 683	5 547 260	5 547 260	2 145 852	5 061 345	5 061 345	4 089 514	6 327 740	15 904 068	69 950 412
Subvention pour charges de service public													-
Autres subventions/financements de l'État			7 490 134								3 210 058		10 700 192
Fiscalité affectée (TSE)	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	1 762 518	21 150 220
Dotations budgétaires (Etat)													-
Autres financements publics (SRU)			333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	3 000 000
Recettes propres													
Ventes	485 915	971 831	2 429 577	971 831	3 401 408	3 401 408	-	2 915 493	2 915 493	1 943 662	971 831	14 091 549	34 500 000
Loyers	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	41 667	500 000
Autres	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	100 000
Recettes budgétaires fléchées	-	-	375 000	-	-	375 000	-	-	375 000	-	-	375 000	1 500 000
Financements de l'État fléchés													-
Autres financements publics fléchés													-
Recettes propres fléchées			375 000			375 000			375 000			375 000	1 500 000
Opérations non budgétaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts : encaissements en capital													-
Prêts : encaissement en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations gérées en comptes de tiers :													-
- TVA encaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													-
- Autres encaissements d'opérations non budgétaires													-
A. TOTAL	2 298 434	2 784 349	12 440 564	3 117 683	5 547 260	5 922 260	2 145 852	5 061 345	5 436 345	4 089 514	6 327 740	16 279 068	71 450 412
DECAISSEMENTS													
Dépenses liées à des recettes globalisées	5 114 184	6 659 014	4 422 615	3 686 501	4 047 615	9 645 413	8 536 242	5 912 900	8 153 185	7 417 071	4 793 729	10 391 527	78 780 000
Personnel	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	441 667	5 300 000
Fonctionnement													
Intervention foncière	4 103 627	5 438 472	3 419 689	2 735 751	3 044 689	8 207 254	7 181 347	4 754 534	6 839 378	6 155 440	3 728 627	8 891 192	64 500 000
Minoration foncière réalisée	373 057	528 497	310 881	248 705	310 881	746 114	652 850	466 321	621 762	559 585	373 057	808 290	6 000 000
Fonction support	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	195 833	2 350 000
Frais financiers				10 000			10 000			10 000			30 000
Intervention													-
Investissement		54 545	54 545	54 545	54 545	54 545	54 545	54 545	54 545	54 545	54 545	54 545	600 000
Dépenses liées à des recettes fléchées	-	375 000	-	-	375 000	-	-	375 000	-	-	375 000	-	1 500 000
Personnel													-
Fonctionnement		375 000			375 000			375 000			375 000		1 500 000
Intervention													-
Investissement													-
Opérations non budgétaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts : remboursements en capital													-
Prêts : décaissements en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations gérées en comptes de tiers :													-
- TVA décaissée													-
- Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
- Autres décaissements d'opérations non budgétaires													-
B. TOTAL	5 114 184	7 034 014	4 422 615	3 686 501	4 422 615	9 645 413	8 536 242	6 287 900	8 153 185	7 417 071	5 168 729	10 391 527	80 280 000
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	- 2 815 750	- 4 249 665	8 017 948	- 568 819	1 124 645	- 3 723 153	- 6 390 391	- 1 226 556	- 2 716 841	- 3 327 558	1 159 011	5 887 540	- 8 829 588
SOLDE CUMULE (1) + (2)	21 888 183	17 638 518	25 656 466	25 087 647	26 212 292	22 489 138	16 098 748	14 872 192	12 155 351	8 827 794	9 986 804	15 874 345	

TABLEAU 8
Opérations liées aux recettes fléchées

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	Antérieures à N non dénouées	N	N+1	N+2	N+3 et suivantes	TOTAL
Position de financement des opérations fléchées en début d'exercice (a)		-	-	-	-	
Recettes fléchées (b)	-	1 500 000	-	-	-	1 500 000
Financements de l'État fléchés						-
Autres financements publics fléchés						-
Recettes propres fléchées		1 500 000				1 500 000
Dépenses sur recettes fléchées CP (c)	-	1 500 000	-	-	-	1 500 000
Personnel						
AE=CP						-
Fonctionnement						
AE		1 500 000				1 500 000
CP		1 500 000				1 500 000
Intervention						
AE						-
CP						-
Investissement						
AE						-
CP						-
Solde budgétaire de l'exercice résultant des opérations fléchées (b) - (c)	-	-	-	-	-	-

Solde budgétaire N repris au tableau "Équilibre financier" en (a)

Au cas où l'organisme utilise ce tableau pour un suivi individuel par opération, cette seconde partie permet de vérifier l'équilibre final de chaque opération.

Autofinancement des opérations fléchées (d)						0
Opérations de trésorerie (décaissements) financées par recettes fléchées (e)						0
Position de financement des opérations fléchées en fin d'exercice (a) + (b) - (c) + (d) - (e)	0	0	0	0	0	0

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		Bl n	
Niveaux initiaux	1	Niveau initial de restes à payer	
	2	Niveau initial du fonds de roulement	196 126 814
	3	Niveau initial du besoin en fonds de roulement	171 422 881
	4	Niveau initial de la trésorerie	24 703 933
	4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée	
	4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	24 703 933
Flux de l'année	5	Autorisations d'engagement	80 280 000
	6	Résultat patrimonial	26 850 412
	7	Capacité d'autofinancement (CAF)	21 170 412
	8	Variation du fonds de roulement	20 570 412
	9	Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	0
	10	Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS 29 400 000
		Variation des stocks	+ / - 29 400 000
		Charges sur créances irrécouvrables	-
		Produits divers de gestion courante	+
	11	Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS 0
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -
	12	Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	-8 829 588
	13	Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	0
14	Variation de la trésorerie = 12 - 13	-8 829 588	
14.a	dont variation de la trésorerie fléchée	0	
14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	-8 829 588	
15	Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	29 400 000	
16	Variation des restes à payer	0	
Niveaux finaux	17	Niveau final de restes à payer	0
	18	Niveau final du fonds de roulement	216 697 226
	19	Niveau final du besoin en fonds de roulement	200 822 881
	20	Niveau final de la trésorerie	15 874 345
	20.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée	0
	20.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	15 874 345

Comptabilité budgétaire
 Comptabilité générale

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 057

Cartographie des risques et plan d'actions associé pour l'année 2023

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 décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP),

Vu le décret n° 2017-61 du 23 janvier 2017 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'arrêté du 17 décembre 2015 relatif au cadre de référence des contrôles internes budgétaire et comptable, pris en application de l'article 215 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE la cartographie des risques ci-annexée,
- VALIDE le plan d'actions présenté sous forme de fiches, et les actions à mener en 2023 ci-annexé.
- AUTORISE monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette cartographie des risques et de son plan d'actions.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Cartographie des risques et son plan d'actions associé

L'EPFNA actualise tous les ans un document appelé cartographie des risques qui répertorie l'ensemble des facteurs auxquels est exposé l'établissement, et les actions correctives engagées.

Cette cartographie est un outil de la mise en œuvre du contrôle interne budgétaire (CIB) et du contrôle interne comptable (CIC), appelé contrôle interne financier (CIF).

L'EPFNA a décidé, comme les années précédentes, d'élargir la cartographie des risques à l'ensemble de ses missions et de ses activités.

Cette cartographie des risques doit aboutir à un plan d'actions planifié permettant d'assurer un contrôle permanent. Les actions de contrôle concernent l'application des règles et procédures destinées à assurer l'exécution des directives émises par la direction, le contrôleur général, économique et financier et les responsables en vue de maîtriser les risques.

La cartographie se présente sous forme de fiches d'action permettant d'avoir un état des lieux mais aussi une programmation des actions à réaliser.

Suite à l'intervention du commissaire aux comptes en août 2022, celui-ci a conseillé à l'EPFNA de revoir la cartographie des risques et de la recentrer sur les risques à enjeux pour l'établissement et ne pas aller jusqu'aux risques liés au fonctionnement et management des directions et des services. Ce sera donc à chaque responsable de veiller à mettre en place des processus internes pour s'assurer du suivi et de la bonne application des règles.

De ce fait, la cartographie a été revue pour prendre en compte les risques au niveau de l'établissement ce qui a conduit soit à supprimer les fiches suivantes qui comportaient des risques liés au management de service soit à répartir les risques restants dans d'autres fiches :

- Fiche « Communication externe inadaptée »
- Fiche « Faille dans la sécurité et la fiabilité des actes et procédures d'acquisition »
- Fiche « Ne pas satisfaire aux obligations réglementaires RH »
- Fiche « Infraction au code de la commande publique »
- Fiche « Mauvaise appréciation de la faisabilité des projets »
- Fiche « Risque sur les données financières » reprise dans les fiches « Trajectoire financière de l'établissement » et « Respect de la GBCP »

Suite à ces suppressions, la cartographie comporte 3 familles :

- Risque managérial
- Risque réglementaire
- Risque technique et opérationnel

Et les fiches ont été renumérotées.

Les principaux risques sont liés :

- Aux difficultés pour avoir des prévisions foncières précises
- Mauvaise connaissance des projets
- Au non-respect de la déontologie
- La non-application des règles comptables, budgétaires et fiscales
- Au renforcement de la responsabilité managériale dans le cadre de la réforme ordonnateur/comptable
- Aux biens acquis par l'EPFNA
- Au non-respect de la RGPD

Le plan d'actions pour l'année 2023 poursuit la mise à jour continue des process, procédures, permettant de travailler en mode projet.

Un bilan des actions réalisées en 2022 sera présenté au conseil d'administration en 2023.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET PLAN D' ACTIONS 2023

N° fiche	Famille de risque	Risque	Probabilité d'occurrence	Impact	Responsables du suivi	Service ou salarié chargé du suivi	Risques Nov 2022
MA-1	Managérial	Trajectoire financière de l'établissement	4	4	Directeur général	Pôle foncier/Agent comptable	Majeur
MA-2	Managérial	Conflit d'intérêts	3	3	Marie Isabelle Allouch DGA	Tous les Directeurs Territoriaux Chargé de mission Instances	Fort
RE-1	Règlementaire	Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)	4	1	Carine Bonnard DGA Frédéric Baligand Agent comptable	Responsable du Service finances Agence comptable	Moyen
RE-2	Règlementaire	Conformité fiscale	2	3	Carine Bonnard DGA	Responsable du service finances Agence comptable	Moyen
RE-3	Règlementaire	Maitrise des risques / Contrôle interne financier	3	3	Carine Bonnard DGA/ Frédéric Baligand Agent comptable	Référent CIF/ contrôleur de gestion	Fort
TO-1	Technique et opérationnel	Défaut de conseil aux collectivités	4	4	Marie Isabelle Allouch DGA	Tous les Directeurs Territoriaux	Majeur
TO-2	Technique et opérationnel	Risque sur les biens acquis	3	3	Marie Isabelle Allouch DGA	Responsable du service patrimoine	Fort
TO-3	Technique et opérationnel	Respect de la norme RGPD	2	2	Directeur général	Référent RGPD	Moyen

Regroupement des risques par famille :

Numérotation fiche	Famille de risque
EF	Economique et financier
RE	Risque réglementaire
MA	Risque managérial
TO	Risque technique et opérationnel

Qualification :

	Probabilité d'occurrence	Impact
Faible	1	1
Moyen	2	2
Fort	3	3
Majeur	4	4

Le produit de ces 2 données permet de coter chaque risque et de le situer dans une zone de risque constaté

Légende :

Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
1 à 3	4 à 6	7 à 9	10 à 16
Faible	Moyen	Fort	Majeur

Cotation du risque :

Impact					
Majeur	4B	8C	12D	16D	
Fort	3A	6B	9C	12D	
Moyen	2A	4B	6B	8C	
Faible	1A	2A	3A	4B	Probabilité
	Faible	Moyen	Fort	Majeur	

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :

MA-1

Risque : **Trajectoire financière de l'établissement**

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

Responsable du risque	Directeur Général/DGA pôle foncier
Service ou salarié chargé du suivi	DGA pôle foncier/Agent comptable

Evolution des risques	Nov 2020	Nov 2021	Nov 2022
	Majeur	Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Prévisions d'acquisitions et cessions erronées
Soutenabilité
Surendettement

ACTIONS CORRECTIVES :

Amélioration et suivi des prévisions foncières dans le logiciel métier
Suivi de la trésorerie
Optimisation des minorations et subventions

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Dialogue de gestion avec la direction générale, avec utilisation en mode projet du logiciel métier Gesprojet
Amélioration du taux d'exécution avec une meilleure quantification des prévisions foncières (acquisitions/cessions)
Collaboration étroite avec l'agent comptable
Suivi des minorations accordées et subventions perçues

Actions à poursuivre en 2023

Poursuivre l'utilisation du logiciel métier Gesprojet
Limiter les avenants pour une meilleure rotation du stock
Attribution d'enveloppes budgétaires par territoire

Actions nouvelles en 2023

Via le comité d'engagement, contrôle renforcé de la concordance entre enveloppes budgétaires et l'exécution
Une attention devra être portée sur la perspective annoncée de passage en contrôle économique et financier au lieu du contrôle budgétaire

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :	MA-2
---------------	------

Risque : **CONFLITS D'INTERETS**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Marie Isabelle Allouch DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les Directeurs Territoriaux/chargé mission instances

Evolution des risques	Nov 2021	Nov 2022
	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Conflits d'intérêt pour les salariés Conflit d'intérêt pour les administrateurs
--

ACTIONS CORRECTIVES :

Mise en œuvre de temps de formation " sensibilisation aux conflits d'intérêt " Information auprès des agents des risques encourus pour le non-respect des règles, des procédures Veiller au suivi fait par le SGAR qui est destinataire des déclarations
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise à jour régulière du règlement intérieur institutionnel (RII) Note d'information pour les administrateurs sur le conflit d'intérêt après chaque renouvellement du Conseil d'Administration Production par chaque administrateur d'une déclaration personnelle d'intérêts après désignation Suivi et application de la charte de déontologie en vigueur Passage en comité achats et application de la note sur la commande publique
Actions à poursuivre en 2023
Formation des salariés à ce risque Définition plus précise des risques de conflits d'intérêt par poste Déclaration d'intérêt des salariés
Actions nouvelles en 2023

Famille de risque : Règlementaire

N° de fiche :	RE-1
---------------	------

Risque : **Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)**

Probabilité d'occurrence	4	Responsable du risque	Carine Bonnard DGA Frédéric Baligand Agent comptable
Impact	1	Service ou salarié chargé du suivi	Service finances Agence comptable

Evolution des risques	Nov 2020	Nov 2021	Nov 2022
	Moyen	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

<p>Non-conformité des écritures Non respect des objets de gestion Non fiabilisation de l'actif immobilisé (inventaire physique et comptable) Signataire / utilisateur sans habilitation (qualité de l'ordonnateur non déléguée) Non respect du calendrier réglementaire</p>
--

ACTIONS CORRECTIVES :

<p>Veille réglementaire GBCP (Site internet Budget plus) Contrôle par sondage des écritures comptables</p>

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
<p>Habilitations informatiques à contrôler et à réactualiser Formation et information comptable à l'ensemble des intervenants EPFNA Dématérialisation à continuer Elaboration de procédures Note de clôture</p>
Actions à poursuivre en 2023
<p>Procédure sur la chaine de la dépense Réflexion sur un éventuel budget rectificatif Interaction avec le logiciel métier</p>
Actions nouvelles en 2023
<p>Mise à jour de la décision "chaîne de la dépense" Mise en œuvre Norme 24 Mise en œuvre d'Infinoé Passage en contrôle économique et financier au lieu du contrôle budgétaire</p>

Famille de risque : Règlementaire

N° de fiche :

RE-2

Risque : **Conformité fiscale**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	Carine Bonnard DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Service Finances

Evolution des risques

Nov 2020	Nov 2021	Nov 2022
Faible	Faible	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Redressement fiscal
Erreur d'application de TVA sur les acquisitions, cessions

ACTIONS CORRECTIVES :

Maintenir une veille réglementaire
Echanges avec les autres EPF sur les pratiques fiscales
Interroger des cabinets extérieurs pour l'interprétation des textes
Appui auprès de la DRFIP

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Formation sur les bases fiscales en matière de TVA foncière
Mise en place du notaire unique

Actions à poursuivre en 2023

Mise à jour de la base documentaire sur la fiscalité / Créer un répertoire sous le serveur en commun pour toute la documentation fiscale
Base documentaire interne sur les avis/analyses données par les juristes fiscaux
Avoir recours aux rescrits si nécessaire
Recours au réseau inter-EPF / réunions DAF

Actions nouvelles en 2023

Suivi des demandes et actions liées au retour du commissaire aux comptes.
Mise en place d'un suivi des exonérations de plus value sur cession LLS

Famille de risque : Réglementaire

N° de fiche :

RE-3

Risque : **Maitrise des risques / Contrôle interne financier**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Carine Bonnard DGA/ Agent comptable
Service ou salarié chargé du suivi	Référent CIF/ contrôleur de gestion

Evolution des risques

Nov 2021	Nov 2022
Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Le non respect du décret GBCP

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi des préconisations du Vademecum 2021
Mise en œuvre du contrôle interne

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Comité contrôle de gestion et pilotage
Groupe de travail piloté par le référent CIF
Sensibilisation de tous les salariés à la maitrise des risques

Actions à poursuivre en 2023

Mise en œuvre de la phase d'évaluation des dispositifs existants
Mise en œuvre d'un processus de traçabilité (contrôle interne et contrôle de gestion)
Finalisation de la chaine de la dépense (groupe de travail chaine de la dépense)
Carte des processus sous responsabilité du contrôleur de gestion et agent comptable
Organigramme fonctionnel nominatif (OFN), sous responsabilité du contrôleur de gestion et agent comptable
Création d'un centre de documentation, sous responsabilité du contrôleur de gestion et agent comptable

Actions nouvelles en 2023

Plan d'actions et mise en œuvre d'actions suite aux remarques du commissaires aux comptes
Renforcement de la responsabilité managériale dans le cadre de la réforme ordonnateur/comptable

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-1
---------------	------

Risque : **Défaut de conseil aux collectivités**

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

Responsable du risque	Marie Isabelle Allouch DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les directeurs territoriaux

Evolution des risques	Nov 2020	Nov 2021	Nov 2022
	Moyen	Fort	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Rotation du stock insuffisante Projet non approprié Faire courir un risque financier aux collectivités en soutenant des projets disproportionnés Affecter anormalement le plan de charge de l'EPFNA Insolvabilité ou difficulté de paiement lors des cessions

ACTIONS CORRECTIVES :

Information annuelle des collectivités (COFIL / RDV) Production systématique de documents harmonisés récapitulant les engagements de la collectivité (CRAC) Utilisation du logiciel métier facilitant le suivi du stock, les acquisitions, les cessions Possibilité de paiement anticipé échelonné pour minorer les difficultés de paiement lors des cessions Etudes préalables avant les acquisitions pour déceler les dossiers sensibles Veille réglementaire, anticipation réglementaire
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) transmis annuellement Cadre conventionnel Paiement anticipé échelonné Démembrement de propriété Utilisation du logiciel métier pour connaître la situation financière des collectivités pour proposer des projets et des modalités de paiement adaptés à leurs ressources
Actions à poursuivre en 2023
Pilotage régulier, Refonte du fonctionnement du comité d'engagement
Actions nouvelles en 2023
Mise en place d'un processus cession

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :

TO-2

Risque : **Risque sur les biens acquis**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Marie Isabelle Allouch DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Responsable du service patrimoine

Evolution des risques	Nov 2020	Nov 2021	Nov 2022
	Fort	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Risques environnementaux (diffusion pollution)
Risque sur le logement dégradé habité
Risque d'intrusion et d'accidents pour les biens non occupés, les friches
Risque pour la santé quand il y a des sites pollués

ACTIONS CORRECTIVES :

Connaissance approfondie des biens préalablement à l'acquisition
Rédaction et mise en œuvre de procédures de sécurité
Sécuriser les sites de l'EPFNA et réfléchir aux choix des modes de gestion
Limiter les situations d'occupation à risque

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Visite technique des sites et bâtiments de l'EPFNA avant acquisition Vérification périodique des bâtis avec l'aide des équipes foncières
Actions à poursuivre en 2023
Amélioration et formalisation des process par le service patrimoine Implication des directions foncières dans le suivi des bâtis acquis Implication du notaire unique dans les process de sécurisation
Actions nouvelles en 2023
Mise en œuvre d'un process des mesures de sécurisation Ne pas acquérir de biens avec des locataires ou relogement par la collectivité avant acquisition ou procédure d'expulsion

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-3
---------------	------

Risque : **Respect de la norme RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données)**

Probabilité d'occurrence	2	Responsable du risque	Directeur général
Impact	2	Service ou salarié chargé du suivi	Référent RGPD

Evolution des risques	Nov 2020	Nov 2021	Nov 2022
	Fort	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Non respect du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données)

ACTIONS CORRECTIVES :

Accompagnement par un prestataire extérieur pour la mise en conformité
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise en œuvre d'un registre des traitements Elaboration d'un plan d'actions et du plan de mise en œuvre des priorisations des actions
Actions à poursuivre en 2023
Plan d'actions et plan de mise en œuvre des priorisations des actions
Actions nouvelles en 2023
Mise en place des actions définies

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 058

Information concernant le dispositif de contrôle interne au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

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 présentation le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

PREND ACTE du point d'information concernant le dispositif de contrôle interne au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Information du Conseil d'Administration sur le dispositif de contrôle interne financier au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

La présente présentation a pour but de faire un point d'étape auprès des membres du Conseil d'administration sur les actions en place et à venir dans le cadre du dispositif de contrôle interne au sein de l'EPFNA.

En préliminaire, il est rappelé aux membres du conseil d'administration que le contrôle interne appelé contrôle interne financier, est un terme générique qui regroupe le contrôle interne budgétaire (contrôle notamment de la soutenabilité budgétaire, du respect des règles budgétaire...), et le contrôle interne comptable (contrôle du respect de la réglementation en matière de paiements et de recettes, contrôle de la sincérité et de la fiabilité des informations comptables...). Et plus globalement, ce dispositif peut être défini sous le terme « maîtrise des risques ».

La mise en place du dispositif de contrôle interne suit des étapes bien déterminées :

- Tout d'abord établir un état des lieux des dispositifs de contrôle en place au moyen des éventuels audits effectués par divers acteurs (chambre régionale, DGFIP...), ou encore du recensement de notes, procédures internes, déjà existantes au sein de l'établissement.
- Ensuite définir les outils de contrôle et les mettre en place. Les principaux outils de contrôle sont :
 - La cartographie des processus
 - La cartographie des risques et son plan d'action
 - L'organigramme fonctionnel nominatif
- Pour finir, évaluer le dispositif à travers des outils de suivi et des audits mais aussi restituer régulièrement sur le processus de contrôle auprès du Conseil d'administration, du personnel et des tutelles.

Au sein de L'EPFNA, le dispositif de contrôle interne et les outils en place sont régulièrement validés et mis à jour par délibération du conseil d'administration :

- Délibération n° CA-2017-12 du **28/02/2017** : Validation de la cartographie des risques
- Délibération n° CA-2018-145 du **31/10/2018** : Note d'orientation en matière d'action de l'EPF sur les nouveaux territoires et sur l'organisation mise en place. *Note incluant la cartographie des risques.*
- Délibération n° CA-2019-76 du **24/09/2019** : Cartographie des risques et son plan d'actions pour l'année 2020
- Délibération n° CA-2020-03 du **20/02/2020** : Bilan des actions 2019
- Délibération n° CA-2020-25 du **24/11/2020** : Mise à jour de la cartographie des risques et présentation du plan d'actions 2021
- Délibération n° CA-2021-02 du **25/02/2021** : Bilan des actions 2020 relatives à la cartographie des risques

- Délibération n° CA-2021-76 du **25/11/2021** : Cartographie des risques et son plan d'actions pour l'année 2022
- Délibération n° CA-2022-03 du **10/03/2022** : Bilan des actions 2021 relatives à la cartographie des risques

Le contrôle interne est opérationnel au sein de l'EPFNA à travers divers outils et actions actuellement en place :

- Existence d'une cartographie des risques et son plan d'action réactualisés tous les ans
- Audit externe réalisé en janvier 2020
- Nomination d'un référent contrôle interne (Frédéric Baligand, agent comptable)
- Groupe de travail " contrôle interne" piloté par l'agent comptable
- Réactualisation des délibérations de délégation de signatures
- Nomination d'un commissaire aux comptes pour certification des comptes 2022
- Groupe de travail sur la chaine de la dépense
- Recensement des procédures
- Actions d'information et sensibilisation des salariés de l'EPFNA au contrôle interne :
 - 2 sessions d'informations sous la forme de Labo Info sur le contrôle interne en septembre 2022 à destination du pôle foncier
 - Présentation des principes et des outils de contrôle interne lors du séminaire du pôle ressources en octobre 2022

En complément de ces dispositifs déjà en place ou réalisés, d'autres actions sont en cours d'élaboration ou en projet, afin de consolider et actualiser le dispositif :

- Finaliser la chaine de la dépense
- Créer les OFN (Organigramme Fonctionnel Nominatif) à partir de la chaine de la dépense,
- Continuer à répertorier et à mettre à jour les procédures,
- Construire la cartographie des processus
- Créer un espace dédié sécurisé du dispositif CIF
- Définir et formaliser les outils de suivis et d'évaluation (tableaux de l'échelle de maturité, formalisation de la traçabilité...)

Ces actions seront mise en oeuvre tout au long de l'année 2023.

A noter que la maîtrise des risques est l'affaire de tous les collaborateurs quelque soit leur niveau de responsabilités.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° **CA-2022-059****Approbation de l'accord collectif relatif au télétravail au sein de l'EPFNA**

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE le projet de l'accord télétravail de l'EPFNA, annexé à la présente délibération,
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter le nouvel accord télétravail et tous les documents y afférents après les formalités de dépôt et de publicité conformément à l'article L 2231-6 du code du travail.

La présidente du conseil d'administration le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Rapport concernant le projet d'accord collectif concernant le télétravail à l'EPFNA

Le télétravail désigne au sens de l'article L 1222-9 du Code du travail toute forme d'organisation du travail utilisant les technologies de l'information et de la communication, et dans laquelle un travail qui aurait également pu être réalisé dans les locaux de l'établissement, est effectué hors de ces locaux.

Cet accord vise à poursuivre l'expérience du télétravail initié en 2021 par le biais de la signature d'une charte relative au télétravail.

Cet accord est issu d'un travail de co-construction avec les membres du groupe de travail ad hoc (dont 3 membres du CSE, Instance Représentative du Personnel), il vise à garantir le maintien du télétravail dans l'intérêt mutuel des salariés et de l'établissement.

Il est rappelé que le télétravail résulte d'une démarche volontaire de la part des salariés qui devront, avant de faire le choix du télétravail, s'assurer que toutes les conditions techniques sont bien réunies afin de pouvoir bénéficier du télétravail.

La Direction Générale souhaite maintenir le lien entre les salariés et l'établissement au plus près des activités, en valorisant l'esprit d'équipe et la bonne maîtrise des outils de technologie de l'information et de la communication.

Ainsi cet accord vise à prendre en compte la qualité de vie au travail, en recherchant un meilleur équilibre vie professionnelle, vie personnelle et familiale, tout en maintenant l'efficacité, la qualité du travail fourni et en prenant en compte les contraintes opérationnelles, organisationnelles, techniques et financières de l'EPFNA.

Le présent accord vise exclusivement le travail hors bureaux du siège de l'EPFNA.

Il est réaffirmé l'importance du maintien du lien avec l'ensemble des salariés. De ce fait, l'activité exercée en télétravail ne pourra excéder deux journées complètes (ou 4 demi-journées) par semaine travaillée (sauf le mardi, jour de présence obligatoire).

Aucune indemnisation ne sera octroyée par l'employeur dans le cadre du télétravail.

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée et prendra effet à **compter du 1^{er} janvier 2023**.

Cet accord a été présenté pour avis au CSE lors de la réunion du 18/10/2022 et fera l'objet des formalités de dépôts et de publicité conformément à l'article L.2231-6 du Code du travail.

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque partie signataire pourra demander la révision totale ou partielle du présent accord sous réserve d'adresser une demande écrite motivée à l'autre partie.

ACCORD COLLECTIF RELATIF AU TÉLÉTRAVAIL

Entre

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (ci-après « EPFNA »)

Etablissement public d'État à caractère industriel ou commercial

Situé 107 boulevard du Grand Cerf – CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX

Représenté par Monsieur Sylvain BRILLET en sa qualité de Directeur Général

Et

Les membres du Comité Social et Economique, élus en décembre 2019,

PRÉAMBULE

Cet accord vise à poursuivre l'expérience du télétravail initié en 2021 par le biais de la signature d'une charte relative au télétravail.

Cet accord est issu d'un travail de co-construction avec les membres du groupe de travail ad hoc, il vise à garantir le maintien du télétravail dans l'intérêt mutuel des salariés et de l'établissement.

Il est rappelé que le télétravail résulte d'une démarche volontaire de la part des salariés qui devront, avant de faire le choix du télétravail, s'assurer que toutes les conditions techniques sont bien réunies afin de pouvoir bénéficier du télétravail.

La Direction Générale souhaite maintenir le lien entre les salariés et l'établissement au plus près des activités, en valorisant l'esprit d'équipe et la bonne maîtrise des outils de technologie de l'information et de la communication.

Cet accord vise à prendre en compte la qualité de vie au travail, en recherchant un meilleur équilibre vie professionnelle, vie personnelle et familiale, tout en maintenant l'efficacité, la qualité du travail fourni et en prenant en compte les contraintes opérationnelles, organisationnelles, techniques et financières de l'EPFNA.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent accord est mis en œuvre au sein de l'EPFNA à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le télétravail désigne au sens de l'article L 1222-9 du Code du travail toute forme d'organisation du travail utilisant les technologies de l'information et de la communication, et dans laquelle un travail qui aurait également pu être réalisé dans les locaux de l'établissement, est effectué hors de ces locaux.

Le présent accord vise exclusivement le travail hors bureaux du siège de l'EPFNA, à l'adresse indiquée dans le formulaire de demande ou toute autre adresse déclarée par le salarié dans son espace personnel du logiciel SIRH en vigueur.

Il est réaffirmé l'importance du maintien du lien avec l'ensemble des salariés. De ce fait, l'activité exercée en télétravail ne pourra excéder deux journées complètes (ou 4 demi-journées) par semaine travaillée de telle sorte qu'au moins trois jours (ou 6 demi-journées) par semaine complète d'activité soient en présentiel (pour un salarié à temps complet).

Aucune indemnisation ne sera octroyée par l'employeur dans le cadre du télétravail.

Si pour des raisons personnelles le salarié ne peut effectuer son activité en télétravail, il devra revenir au siège sans pouvoir reporter ou cumuler ses jours de télétravail sur une autre période.

En cas de situation personnelle extraordinaire et à la demande du salarié, l'employeur se réserve le droit d'accepter que le salarié fasse du télétravail à 100 %.

ARTICLE 2 – DÉFINITION DU TÉLÉTRAVAIL

Conformément aux dispositions de l'article L 1222-9 du Code du travail « le télétravail désigne toute forme d'organisation du travail dans laquelle un travail qui aurait également pu être exécuté dans les locaux de l'employeur est effectué par un salarié hors de ces locaux de façon volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication. »

Le collaborateur en situation de télétravail effectuera une partie de son activité professionnelle alternativement hors bureaux et dans les locaux de l'EPFNA, au moyen des outils informatiques mis à la disposition par l'établissement et dans les conditions définies ci-après. A noter que les déplacements extérieurs dans le cadre des missions du collaborateur ne sont pas considérés comme du télétravail.

Le(s) lieu(x) de télétravail est/sont exclusivement les suivants :

- Le domicile principal du collaborateur tel qu'il l'a déclaré à l'EPFNA et figurant sur son bulletin de paie,
- Le domicile de proches ou résidence secondaire, après déclaration sur le logiciel SIRH,
- Les locaux de nature professionnels :
 1. Des espaces de co-working (hors déplacement professionnel),
 2. Des bureaux mis à disposition des partenaires ou collectivités.

Tous ces lieux doivent permettre de garantir tout élément de sécurité et de confidentialité des connexions.

Article 2.1 - Télétravail régulier

Ce travail régulier hors bureaux doit rester limité à hauteur de 2 journées maximum par semaine (ou 4 demi-journées). Ces journées ou demi-journées de télétravail doivent obligatoirement être renseignées par le salarié dans le logiciel SIRH.

Il est toutefois possible de modifier le ou les jours fixes de télétravail sur le logiciel SIRH moyennant la validation du manager et sous un délai de prévenance de 8 jours calendaires.

Article 2.2 - Télétravail occasionnel

Le télétravail peut également être mis en place à titre occasionnel d'un commun accord écrit entre le responsable hiérarchique, la DRH et le salarié afin de répondre à une situation inhabituelle ou d'urgence au titre d'un besoin particulier et temporaire du salarié ou de l'EPFNA.

Article 2.3 – Télétravail exceptionnel

Conformément aux dispositions de l'article L.1222-11 du Code du travail, en cas de circonstances exceptionnelles, notamment de menace/situation d'épidémie, ou en cas de force majeure, la mise en œuvre du télétravail sera considérée comme un aménagement du poste de travail rendu nécessaire pour permettre la continuité de l'activité de l'entreprise et garantir la protection des salariés.

Dans ces conditions, la décision relève du pouvoir de direction de l'employeur. Le télétravail pourra donc être mis en œuvre sans accord des salariés concernés.

ARTICLE 3 – ÉLIGIBILITÉ AU TÉLÉTRAVAIL

Le télétravail tel que prévu par le présent accord est une possibilité d'organisation du travail permettant au salarié d'exercer une partie de son activité professionnelle hors des locaux de l'établissement. Sa mise en œuvre doit répondre à un certain nombre de conditions tenant compte :

- Du salarié candidat au télétravail ;
- Du poste occupé et sa compatibilité avec l'organisation du service ;
- Du lieu choisi par le salarié concerné (domicile ou autre lieu déclaré).

Dans le cadre d'une première demande de télétravail, le salarié devra remplir un formulaire spécifique réunissant l'ensemble des conditions d'éligibilité ci-dessous.

Article 3.1- Éligibilité du salarié

Le télétravail est accordé quel que soit le type de contrat, au bout d'un mois de présence. Toute absence durant cette période prolongera d'autant la période d'inéligibilité au télétravail.

Le salarié doit disposer de compétences et de connaissances suffisantes pour lui permettre de gérer seul ses missions pendant sa journée de télétravail (autonomie, qui ne nécessite pas de proximité managériale, priorisation des missions...).

Article 3.2- Éligibilité du poste et compatibilité avec l'organisation du service

Le présent accord ne concerne pas tous les salariés, soit du fait de leur fonction ou soit des missions qui nécessitent une présence physique permanente dans les locaux de l'EPFNA pour tenir le poste occupé.

Les postes liés à l'accueil physique, téléphonique et aux moyens généraux ne sont donc pas éligibles au télétravail du fait de leurs missions incompatibles avec celui-ci.

Article 3.3- Éligibilité du lieu de télétravail

Le lieu du télétravail doit :

- Être relié à une ligne internet disposant d'un débit suffisant/haut débit de 1 mbts permettant un accès aux outils de l'établissement dans des conditions satisfaisantes, y compris lorsque l'accès est partagé ;
- Ne pas faire l'objet de restrictions concernant le télétravail dans le contrat d'habitation du salarié ou, le cas échéant, dans son bail d'habitation ;
- Être doté d'une installation électrique conforme pour l'exercice du télétravail (prise de terre et disjoncteur) et répondant aux normes en vigueur ;
- Garantir la confidentialité des informations lors des échanges téléphoniques, visios...

Une déclaration sur l'honneur sera demandée à chaque collaborateur afin de s'assurer que les conditions d'éligibilité sont réunies.

Il est de la responsabilité du salarié de s'assurer qu'il dispose d'un environnement propice au télétravail, à la concentration, respectant les règles relatives à la santé, à la sécurité et aux conditions de travail et conforme aux impératifs de confidentialité, notamment isolée du reste de l'habitation (bureau nettement délimité, idéalement dans une pièce à part).

Tout changement de domicile devra donner lieu à un réexamen de la situation du télétravail afin de s'assurer que ce dernier reste compatible avec les termes du présent accord. Le salarié s'engage à prévenir l'EPFNA et à lui communiquer sa nouvelle adresse, l'attestation assurance habitation et l'attestation sur l'honneur seront à renouveler.

Le salarié qui sollicite le télétravail attestera de l'ensemble des conditions précitées via le formulaire spécifique de demande de télétravail et fournira une attestation provenant de son assureur indiquant que son lieu principal de télétravail est couvert par une assurance « multirisque habitation » (qu'il faudra fournir chaque année au service RH) ainsi qu'une attestation sur l'honneur répertoriant l'ensemble des prérequis.

ARTICLE 4 – PROCÉDURE D'ACCÈS AU TÉLÉTRAVAIL

Article 4.1- Demande du salarié

Le salarié qui souhaite opter pour le télétravail en informe son responsable hiérarchique via le formulaire dédié afin de valider ou non son éligibilité au télétravail.

Le démarrage du télétravail est effectif au minimum 15 jours calendaires après la date de demande du télétravail du salarié.

Le passage en télétravail est subordonné à l'avis du responsable hiérarchique direct au regard de la compatibilité de cette forme d'organisation du travail avec l'emploi exercé par le collaborateur et à la validation du DRH.

Après analyse de la demande du salarié, le service RH apportera une réponse, via le formulaire de demande :

- En cas d'acceptation, il est communiqué au salarié l'ensemble des informations relatives aux conditions d'exécution du télétravail ;
- En cas de réponse négative, cette décision motivée sera portée à la connaissance du salarié.

Les principaux motifs de refus de passage en télétravail peuvent être :

- Le non-respect des conditions d'éligibilité ;
- Des raisons d'impossibilité techniques ;
- Des raisons de confidentialité des informations et données traitées ;
- Une désorganisation réelle de l'activité ;
- Une autonomie insuffisante du salarié, celle-ci étant indispensable pour effectuer un travail en étant isolé ;
- Un lieu de télétravail ne présentant pas les conditions favorables.

ARTICLE 5 – ORGANISATION DU TÉLÉTRAVAIL

Article 5.1- Nombre, fréquence et répartition des jours de télétravail

Le télétravail régulier sera réalisé au maximum à hauteur de 2 jours par semaine pour les salariés éligibles au télétravail ayant un contrat à temps plein. Pour les salariés à temps partiel le nombre de jours maximum est de 2 jours moins le nombre de jours non travaillés dans la semaine.

Le télétravail pourra s'effectuer par journée entière ou demi-journée exceptés les mardis.

En cas d'impératifs professionnels uniquement (réunions, rendez-vous au siège, déplacements, formations, séminaires...) et donc d'annulation de jour(s) de télétravail, le report de la journée de télétravail annulée est autorisé dans la même semaine (si le salarié le souhaite) et en fait la demande auprès de son responsable hiérarchique via le logiciel SIRH.

Les salariés devront être présents au minimum 1 journée par semaine au siège (en cas de cumul d'absences pour déplacement, formation ou toute autre absences).

Le choix des périodes de télétravail s'effectuera d'un commun accord entre le salarié et son responsable hiérarchique notamment en fonction des impératifs de fonctionnement du service et des contraintes liées à l'emploi occupé.

En cas de jour férié chômé coïncidant avec une journée de télétravail, le salarié ne pourra pas exiger le report du jour de télétravail.

Les autres absences tels que les arrêts maladie, les congés, les RTT ou les absences pour évènements personnels ou familiaux, ne pourront donner lieu à un crédit cumulé ou à un report ultérieur des journées de télétravail non mobilisées.

Article 5.2- Plages de travail effectif

Afin que le salarié puisse conserver un équilibre entre sa vie professionnelle et sa vie personnelle, le salarié devra être facilement joignable sur son lieu de télétravail, par le biais de son numéro fixe attribué sur Microsoft Teams ou son téléphone portable professionnel, pendant les horaires des plages fixes les jours de télétravail. Si le salarié n'a pas pu prendre un appel, il s'engage à recontacter son interlocuteur le plus rapidement possible.

Il s'engage également à répondre aux sollicitations de son responsable, de celles de tout collaborateur de l'établissement et de tout autre interlocuteur, de la même manière que s'il était sur son lieu de travail habituel.

En tout état de cause, l'EPFNA s'engage à respecter la vie privée du télétravailleur et son droit à déconnexion tel que défini dans les documents internes de l'EPFNA.

Le salarié en télétravail doit respecter les durées maximales de travail ainsi que les durées minimales de repos telles que définies dans la loi, ou toutes dispositions applicables à l'EPFNA.

Article 5.3- Réversibilité

Il pourra être mis fin au dispositif de télétravail :

- A la demande du salarié pour une durée déterminée, indéterminée, ponctuelle : elle devra être effectuée par écrit, à l'attention des ressources humaines et du manager.
- A la demande de l'employeur pour une durée déterminée, indéterminée, ponctuelle :
L'EPFNA peut demander à chacun des salariés en télétravail de travailler de nouveau tous les jours de la semaine dans les locaux de l'EPFNA notamment pour les raisons suivantes : autonomie insuffisante, réseau non suffisant, désorganisation de l'équipe ou de l'activité, non-respect des règles établies dans le cadre du présent accord, des conditions pour bien télétravailler, en prévision d'une fin de poste, pour les besoins de transferts de dossiers.
L'EPFNA peut également demander de diminuer le nombre de jours de télétravail.
 - En cas de changement de poste.

Dans les deux derniers cas, cette demande doit être adressée par écrit au télétravailleur par son manager ou le service des ressources humaines deux semaines avant la date envisagée pour sa prise d'effet.

Article 5.4- Equipements fournis et frais liés au télétravail

Article 5.4.1 : connexion internet

Le recours au télétravail pour le salarié impose que le salarié dispose d'une ligne internet haut débit de plus 1 mbts (ascendants et descendants) sur le lieu d'exercice du télétravail.

Article 5.4.2: équipements informatiques

L'EPFNA fourni au télétravailleur sur le lieu d'exercice de son télétravail les équipements nécessaires à l'exercice de ses fonctions dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

L'EPFNA fourni à chaque télétravailleur le matériel suivant :

- ordinateur portable/fixe et accessoires.

Chaque salarié est équipé d'un numéro de ligne fixe sur lequel il peut être joint via l'application Teams de son ordinateur professionnel. Seul l'usage des téléphones portables professionnels est autorisé. Le télétravailleur s'engage à faire du matériel fourni un usage conforme à sa destination dans les conditions d'emplois normales, à en prendre soin et en avoir l'usage exclusif. En cas de dysfonctionnements, le service des moyens généraux doit être prévenu dans les plus brefs délais.

L'utilisation du matériel est strictement limitée à l'exercice de la seule activité professionnelle. Le télétravailleur doit en assurer la bonne conservation et prendre toutes les précautions pour ce faire.

L'assistance à l'utilisation des équipements à distance se fait selon les mêmes modalités que pour les salariés travaillant dans les locaux de l'établissement.

L'EPFNA prendra directement à sa charge les seuls frais d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel mis à disposition du télétravailleur.

Les équipements mis à disposition restent la propriété de l'EPFNA.

Dans ces conditions, le télétravailleur doit restituer l'ordinateur dès première demande de l'EPFNA ou en cas de rupture du présent contrat de travail, et ce, pour quelque motif que ce soit.

Par ailleurs, le télétravailleur ne doit pas entreposer ou faire fonctionner le matériel mis à sa disposition par l'EPFNA dans un autre lieu que celui de son domicile ou autre lieu déclaré, sauf autorisation spécifique de l'employeur.

ARTICLE 6 – PROTECTION DES DONNÉES

Le télétravailleur est tenu d'observer les protocoles de sécurité informatique en vigueur au sein de l'EPFNA et en particulier à mettre en œuvre tous les protocoles visant à assurer les protections des données de l'EPFNA et leur confidentialité.

Ils pourront être modifiés par voie de note de service dont une copie sera adressée au besoin au salarié en télétravail.

Le télétravailleur doit :

- Obtenir l'autorisation préalable de la Direction avant d'exercer toute autre activité professionnelle ;
- Traiter lui-même les travaux qui lui sont confiés sans les sous-traiter et sans recourir à une assistance extérieure qui ne serait pas agréée par l'EPFNA ;

- Être vigilant et s'assurer de la confidentialité de toutes les informations concernant les activités de l'EPFNA et de ses usagers qu'il pourra recueillir à l'occasion de ses fonctions, confidentialité jouant tant à l'égard des tiers que des salariés de l'établissement, confidentialité jouant pendant toute la durée du présent accord et postérieurement à celui-ci ;
- Verrouiller l'accès de son matériel informatique.

De son côté, l'EPFNA prendra toutes les mesures pour assurer la protection des données. A ce propos, l'établissement informera le télétravailleur, par note de service, de toutes les législations et règles, y compris d'entreprise, en vigueur dans ce domaine.

ARTICLE 7 – MODALITÉS DE CONTROLE DU TEMPS DE TRAVAIL ET RÉGULARISATION DE LA CHARGE DE TRAVAIL

Comme tout salarié, le télétravailleur gère l'organisation de son temps de travail dans le cadre du décompte qui lui est applicable.

La journée de télétravail est accomplie dans le cadre de l'amplitude des horaires en vigueur dans l'établissement et respecte les règles applicables en matière de durées maximales du travail, de modalités de décompte et de respect des repos quotidiens et hebdomadaires.

Les salariés en télétravail soumis aux horaires s'engagent à déclarer leur temps de travail effectif de la journée de télétravail dans les outils mis à disposition par l'établissement comme pour toute autre journée travaillée.

Pendant son temps de télétravail, le télétravailleur reste sous la subordination de l'employeur et ne pourra donc pas vaquer à ses occupations personnelles ou exercer une autre activité, étant entendu que le télétravail est par essence du temps de travail effectif.

Les parties rappellent que le télétravail s'inscrit dans une relation basée sur la confiance mutuelle, une capacité du télétravailleur à exercer une partie de ses fonctions de façon autonome, mais aussi sur le contrôle des résultats par rapport aux objectifs à atteindre. La hiérarchie s'engage à ce que la charge de travail et les délais d'exécution soient évalués suivant les mêmes méthodes que celles utilisées pour les travaux exécutés dans les locaux de l'EPFNA.

En tout état de cause, les résultats attendus en situation de télétravail sont équivalents à ceux qui auraient été obtenus dans les locaux de l'EPFNA.

Si un salarié en télétravail constate qu'il n'est pas en mesure de respecter les durées minimales de repos ou qu'il est en surcharge de travail sur la journée de télétravail, il devra avertir sans délai son manager afin qu'une solution soit trouvée, et ce sans attendre la remise de son relevé de temps ou encore l'entretien annuel. La direction des ressources humaines devra alors recevoir le salarié dans un délai maximum de 8 jours ouvrés. Les mesures formulées feront l'objet d'un écrit et d'un suivi.

L'employeur veille au respect de la vie privée du télétravailleur.

Lors de son entretien annuel et/ou entretien forfait jours, le télétravailleur pourra aborder les conditions d'activité et sa charge de travail.

ARTICLE 8 – DROITS DU TÉLÉTRAVAILLEUR

Le télétravailleur bénéficie dans tous les cas des mêmes droits et avantages légaux et conventionnels que ceux applicables aux salariés en situation comparable travaillant dans les locaux de l'EPFNA.

Article 8.1- Intégration à la communauté de travail et préservation de la cohésion sociale interne

Le collaborateur en télétravail s'engage notamment, dans le cadre de l'organisation de son travail, à :

- Participer à toutes les réunions organisées en présentiel (avec un délai de prévenance de 48 heures) lorsqu'elles coïncident avec sa journée de télétravail ;
- Organiser son activité sans abus des avantages liés au télétravail ;
- Être disponible et joignable pendant ses heures de travail la journée où il effectue son activité en télétravail ;
- Respecter scrupuleusement les règles, les délais d'exécution et les consignes qui lui seront fixés par sa hiérarchie pour assurer le bon fonctionnement du travail à distance ;
- Contacter son supérieur hiérarchique sans délai en cas de difficulté de réalisation des travaux qui lui sont confiés, afin de trouver une solution au plus vite.

Article 8.2- Santé et sécurité

Comme tout salarié, les collaborateurs qui effectuent une partie de leur tâche en télétravail font l'objet d'un suivi par le service de santé.

Le suivi médical sera organisé pendant les jours de présence sur le lieu de travail habituel et sera l'occasion de faire un point sur les conditions particulières de travail du collaborateur.

Les télétravailleurs bénéficient de la législation sur les accidents du travail et de trajet.

Un accident survenu au télétravailleur sur son lieu de télétravail pendant les jours de télétravail et dans la plage journalière de travail sera soumis au même régime que s'il était intervenu dans les locaux de l'employeur pendant le temps de travail.

En cas d'arrêt de travail prononcé par un médecin, le télétravailleur doit en informer son responsable hiérarchique et transmettre le justificatif dans les mêmes délais que lorsqu'il effectue son travail habituellement dans les locaux de l'EPFNA.

ARTICLE 9 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET MODIFICATIONS ULTÉRIEURES

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée et prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cet accord a été présenté pour avis au CSE lors de la réunion du XX/XX/XXXX.

L'accord est porté à la connaissance de tous les salariés par voie d'affichage et par voie de dématérialisation.

Il fera l'objet des formalités de dépôts et de publicité conformément à l'article L.2231-6 du Code du travail.

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque partie signataire pourra demander la révision totale ou partielle du présent accord sous réserve d'adresser une demande écrite motivée à l'autre partie.

Fait à Poitiers, le **XX/XX/XXXX**.

Pour le CSE
Alexandre SOULAT
Secrétaire du CSE

Pour l'EPFNA
Le représentant légal
Monsieur Sylvain BRILLET
Directeur Général

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 060

Délégation du conseil d'administration au directeur général

Remise gracieuse générale pour les occupants des biens de l'établissement

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 décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229) dont l'article 192 et suivants, modifié par décret n°2018-803 du 24 septembre 2018 - art. 24,

Vu l'arrêté du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET, dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier 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, modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020 notamment son article 3.c,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ANNULE la délibération n° CA-2020-028 du 24 novembre 2020.

- DELEGUE au directeur général M. Sylvain BRILLET, la possibilité, au nom de l'établissement, d'accepter des demandes de remises gracieuses totales ou partielles ponctuelles concernant les créances relatives aux loyers (y compris les majorations et intérêts éventuels) pour les personnes morales ou physiques, en cas de gêne ou d'indigence pour un montant maximum (par remise gracieuse) de 1 000 € (mille euros), et l'accomplissement de toutes formalités en ce sens.

- DECIDE que dans le cas d'une demande du locataire, la remise si elle est accordée, sera comptabilisée en dépense sur fonds propres pour l'EPFNA.
- DECIDE que dans le cas d'une demande simultanée du locataire et de la collectivité, les produits locatifs faisant l'objet de remise gracieuse seront transférés vers les comptes d'achat stockés des opérations de portage concerné.

Il sera rendu compte de ces délégations au conseil d'administration, à chacune de ses réunions.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Délégation du conseil d'administration au directeur général Remise gracieuse générale pour les occupants des biens de l'établissement

La délibération présentée au conseil d'administration, annule et remplace la délibération n° CA-2020-08 du 24 novembre 2020 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général pour les remises gracieuses et les admissions en non-valeur pour les occupants des biens de l'établissement professionnels ou non.

L'EPFNA est bailleur à titre onéreux, dans le cadre de baux d'habitation, ou de convention d'occupation précaire conclus pour l'occupation temporaire de biens dont il est propriétaire mais aussi des baux commerciaux avec des professionnels.

Les règles de la comptabilité publique permettent d'accorder des remises gracieuses concernant des créances relatives aux loyers.

La remise gracieuse ne s'effectue que si des circonstances particulières la justifient (faute commise par l'Établissement, situation familiale, financière, professionnelle difficile du demandeur, etc...).

Ces remises proviennent de demandes :

- De locataire
- De locataire avec l'appui de la collectivité qui renonce au recouvrement des loyers

Ces deux situations entraînent un impact financier différent :

- Dans le cas d'une demande du locataire, la remise si elle est accordée, se traduira par une dépense sur fonds propres pour l'EPFNA.
- Dans le cas d'une demande simultanée du locataire et de la collectivité, la remise si elle est accordée, aura un impact sur le prix de cession qui sera plus élevé car il ne tiendra pas compte des loyers.

Aussi afin de simplifier les procédures comptables, il est proposé de déléguer au directeur général, M. Sylvain BRILLET, la possibilité, au nom de l'établissement, d'accepter des demandes de remises gracieuses totales ou partielles (y compris majorations et intérêts) des personnes morales ou physiques, pour un montant maximum de 1 000 € (milles euros) par demande, ainsi que l'accomplissement de toutes formalités en ce sens.

Un compte rendu de ces délégations sera réalisé au conseil d'administration, à chacune de ses réunions.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022-061

Délégation du conseil d'administration au directeur général Admission en non valeur pour les occupants des biens de l'établissement

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 décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229) dont l'article 192 et suivants, modifié par décret n°2018-803 du 24 septembre 2018 - art. 24,

Vu l'arrêté du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET, dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier 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, modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020 notamment son article 3.c,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ANNULE la délibération n° CA-2020-028 du 24 novembre 2020.
- DELEGUE au directeur général M. Sylvain BRILLET, la possibilité, au nom de l'établissement, d'accepter les demandes d'admission en non-valeur, après avis de l'agent comptable, lorsque la créance est irrécouvrable ou en cas d'insolvabilité des débiteurs ; pour un montant maximum de 1 000 € (mille euros) par demandes d'admission en non-valeur.
- DECIDE que les produits locatifs faisant l'objet de non-valeur seront transférés vers les comptes d'achat stockés des opérations de portage concernées dont relève ces locations et seront intégrés dans le prix de vente final des biens occupés.

- Il sera rendu compte de ces délégations au conseil d'administration, à chacune de ses réunions.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète:

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Délégation du conseil d'administration au directeur général Admission en non valeur pour les occupants des biens de l'établissement

La délibération présentée au conseil d'administration, annule et remplace la délibération n° CA-2020-08 du 24 novembre 2020 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général pour les remises gracieuses et les admissions en non-valeur pour les occupants des biens de l'établissement professionnels ou non.

L'EPFNA est bailleur à titre onéreux, dans le cadre de baux d'habitation, ou de convention d'occupation précaire conclus pour l'occupation temporaire de biens dont il est propriétaire mais aussi des baux commerciaux avec des professionnels.

Certains occupants sont en retard de paiement depuis quelques mois ou parfois nos locataires partent sans avoir acquitté toutes leurs dettes.

Il est souvent très difficile de recouvrer ces petites sommes auprès de ces anciens locataires qui ne laissent pas leurs coordonnées en partant.

Les règles de la comptabilité publique permettent d'accorder des admissions en non-valeur. Cette procédure permet d'effacer la dette.

Aussi afin de simplifier cette procédure comptable, il est proposé de déléguer au directeur général M. Sylvain BRILLET, la possibilité, au nom de l'Établissement et pour un montant maximum de 1000 € (mille euros) par demande, d'accepter des demandes d'admission en non-valeur, lorsque la créance est irrécouvrable ou en cas d'insolvabilité des débiteurs.

Les produits locatifs faisant l'objet de non-valeur seront transférés vers les comptes d'achat stockés des opérations de portage concernées dont relève ces locations et seront intégrés dans le prix de vente final des biens occupés.

Un compte rendu de ces délégations sera réalisé au conseil d'administration, à chacune de ses réunions.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 062

Politique de recouvrement (hors personnes publiques et collectivités locales) et détermination des seuils de poursuites.

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 décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Vu le TITRE III : LA GESTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES ORGANISMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE 3 (Articles 174 à 229).

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 délégation accordée au Directeur Général par le conseil d'Administration par délibération n° CA-2020-028 du 24 novembre 2020, modifiée par la délibération du Conseil d'administration du 24 novembre 2022,

Vu le rapport de l'agent comptable,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE les seuils de poursuite définis dans l'annexe « enchaînement de poursuites » relative à la mise en place d'une politique de recouvrement,
- AUTORISE le Directeur Général à signer et valider la mise en place de la politique de recouvrement des créances (hors dettes des collectivités locales et des personnes publiques) au sein de l'EPFNA ci annexée.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 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 - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport de l'Agent comptable

Présentation de l'enchaînement des poursuites et définition des seuils de recouvrement des créances (hors collectivités locales et personnes publiques)

Contexte :

Si le volume de recouvrement était limité auparavant, l'augmentation des acquisitions avec des occupants (locataires privés et locataires commerciaux), ont conduit à une multiplication des actes de recouvrement tant amiables que contentieux.

Pour illustration, le volume de titres de loyer à recouvrer est passé d'environ 134 titres par an en 2019 à 925 titres par an en 2021 ; des recettes dont le montant est évalué à environ 686 000 euros en 2019 contre environ 871 000 euros en 2021.

Aux vues de l'augmentation des titres de recouvrement et des actes de poursuite qui en découlent, il convenait alors de mettre en place une politique de recouvrement concertée avec l'ordonnateur, afin de rendre plus efficace et rapide les procédures de recette, notamment en matière de recouvrement des loyers.

Enjeux :

- Fluidifier le processus de recouvrement dans le respect des répartitions des fonctions entre l'ordonnateur et le comptable.
- Formaliser la chaîne du recouvrement et donner un cadre aux processus de recouvrement forcé et d'apurement des dettes
- Se concentrer sur les redevables à enjeu et apurer les dettes à faible montant et faible impact en fixant des seuils minima en montant selon l'acte de poursuite concerné (mise en demeure / saisie à tiers détenteur / saisie huissier...).
- Eviter d'alourdir la facture des redevables pour des montants faibles (frais bancaires pour les saisies) et engager des frais disproportionnés par rapport aux frais de poursuite (ex) frais d'huissiers payé par l'EPF, (frais de correspondance...) pour des résultats peu certains.
- Informer les membres du CA des différents étapes dans le recouvrement des recettes à l'encontre des particuliers ou des commerçants.

Opérations concernées :

- Recettes de l'établissement (loyers commerciaux ou privés en particulier)
- Les procédures de recouvrement forcé (saisie bancaire / employeur, saisie huissier).
- Apurement des dettes



ENCHAÎNEMENT DES POURSUITES HORS COLLECTIVITÉS LOCALES / PERSONNES PUBLIQUES

1- Avis de Sommes à payer

Envoi des avis des sommes à payer par l'agence comptable après prise en charge des titres de recettes.

2- Relance

Relance téléphonique 15 jours après la prise en charge du titre pour les primo défaillant.

Lettre de relance, proposées par automate des poursuites 30 jours après la prise en charge du titre de recette.

3- Mise en demeure

Proposition par l'automate des poursuites de SIFOW, 30 jours après l'envoi de la lettre de rappel.

4- Demande de renseignement (demande de renseignement DDFIP et DR FICOBA)

Demande simultanée avec l'envoi de la mise en demeure de payer.

En cas de renseignements nouveaux (nouvelle adresse, état civil...), renseigner le champs « nouvelle adresse » de la fiche débiteur (SIFOW / Comptabilité / Recouvrement / Gestion des débiteurs).

De même compléter la rubrique mémo de fiche débiteur (même chemin d'accès que ci-dessus), pour toute information concernant le débiteur, les échanges et actions entrepris (mel, conversation téléphonique : date, contenu des échanges...).

Nota : Gestion des dossiers de recouvrement

Tous les documents relatifs aux redevables sont enregistrés par dossier nominatif dans Sharepoint (Agence comptable / Recouvrement / Débiteurs...).

1- SATD

- En priorité SATD Employeur pour une dette cumulée > à 50 €.
- En l'absence d'employeur ou SATD employeur négatif, SATD bancaire pour une dette cumulée > à 150 €.

2- Saisie huissier

Si la dette est > à 400 €.

3- Non-valeur (cf. délibération n° CA-2020-028 du 28 novembre 2020, modifiée par la délibération du Conseil d'Administration du 24 novembre 2022)

- En cas de créances inférieures aux montants de poursuite ou de poursuites infructueuses se référer à la délibération relative à la délégation du Directeur Général en matière d'admission en non-valeur.

Cas particuliers :

Si la LR et MED n'ont pas été faites dans les délais, faire directement la DR et la MED puis enchaîner par la SATD (dans les 30 jours après MED).

L'enchaînement des poursuites est identique, que le locataire ait quitté les lieux ou pas. Toutefois, **si le débiteur n'est plus locataire (sorti) et qu'il a versé un DG** dont la demande de remboursement n'a pas été faite par l'ordonnateur

- Demander à l'ordonnateur d'émettre une demande de versement (si retenue partielle) ou demande de comptabilisation (retenue totale pour imputation sur TR en RAR)
- En attendant la constatation de la libération du DG par l'ordonnateur, faire les poursuites pour les sommes dues.

Délai de paiement

Voir fiche de procédure

Réclamation

Si elle semble fondée qui porte sur l'assiette : Transférer la demande à l'ordonnateur et mettre un code suspensif sous SIFOW limité à un mois.

Nota: Pour les délais de paiement et réclamation, penser à mettre un code empêchement sous SIFOW. Une DR doit être systématiquement adressée en parallèle (DDFIP et FICOBA).

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 063

Prise en charge des frais de déplacement des administrateurs de l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ANNULE les délibérations n°CA-2015-101 du 15 décembre 2015, n°CA-2016-50 du 14 juin 2016, n°CA-2017-20 du 30 mai 2017 et la n°CA-2017-99 du 13 décembre 2017, validant la prise en charge par l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine des frais de déplacements des administrateurs,
- PREND ACTE du rapport sur la prise en charge des frais de déplacements des administrateurs de l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- DECIDE de la prise en charge des frais de déplacements des administrateurs de l'EPFNA ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à valider les fiches de frais des administrateurs pour mise en paiement à l'appui des pièces justificatives suivantes :
 - L'attestation sur l'honneur justifiant de la non-perception d'indemnités de la collectivité que l'administrateur représente,
 - L'état de frais de déplacement complété, daté et signé par l'administrateur,
 - Pour les frais kilométriques, joindre la copie de la carte grise au nom de l'administrateur et le détail des kilomètres parcourus (via google maps par exemple ou encore <https://www.viamichelin.fr/>)
 - Tous justificatifs : tickets, factures,
 - Le RIB de l'administrateur,
 - Feuille d'émargement et convocation(s) au CA/Bureau,
 - L'arrêté du préfet nommant l'administrateur,
 - L'arrêté en cours de validité portant sur les taux d'indemnités kilométriques à appliquer,
 - La présente délibération.

Transmis à la préfecture de région le **28 NOV. 2022**
Réceptionné à la préfecture de région le **5 DEC. 2022**

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **5 DEC. 2022**

Pour la Préfète.

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Prise en charge des frais de déplacement des administrateurs de l'EPFNA

Comme mentionné dans le RII :

Pendant la durée du mandat qu'ils exercent au profit de l'Établissement, les administrateurs peuvent percevoir le remboursement des frais de déplacement. Ils peuvent être notamment remboursés de leurs frais de transports engagés selon des modalités fixées par délibération du conseil d'administration.

Les remboursements de frais dus aux administrateurs ainsi que les frais de fonctionnement du conseil d'administration, du bureau, des commissions, des jurys de concours et de toute autre réunion dûment convoquée, sont couverts par des crédits ouverts chaque année au budget de l'établissement.

Pour rappel les délibérations prises en Conseil d'Administration :

CA-2015-101 : les frais relatifs aux déplacements des élus sont remboursés conformément aux modalités appliquées au personnel de l'établissement.

CA-2016-50 : AUTORISE le remboursement des frais de déplacements des administrateurs sur l'ensemble du territoire national lorsque cela s'avère nécessaire.

CA-2017-20 : décide, si nécessaire et quand ils le demandent, notamment pour les élus représentant les EPCI ruraux, d'indemniser les administrateurs des frais kilométriques qu'ils ont réglés pour leurs déplacements aux réunions du conseil d'administration, du bureau ou tout autre réunion dûment convoquée par l'EPFNA.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve que les administrateurs attestent d'un non-cumul avec les indemnités de déplacement ou avantages attribués par la collectivité ou l'organisme qu'ils représentent ou qui les a désignés.

Les frais de déplacement sont pris en charge, sur le budget de l'Etablissement, sur la base des titres de transport en commun et des forfaits prévus dans la fonction publique (selon les arrêtés pris en application du décret 11-2006-781 du 3 juillet 2006)

A titre de justificatifs, pour les frais kilométriques en voiture personnelle, une copie de la carte grise au nom et prénom de l'administrateur doit être fournie.

Pour les transports en commun, les remboursements se font au montant réel, sur présentation d'une facture

Les remboursements sont liquidés sur la base des feuilles d'émargement des diverses réunions.

CA-2017-99 : les billets de transport collectif (train) des administrateurs peuvent être, soit remboursés, soit pris en charge directement par l'EPFNA lorsque ceux-ci sont présents à toute réunion ou colloque ou rencontre pour appuyer le directeur général dans le cadre de sa démarche de représentation de l'Etablissement. Ces dispositions s'appliquent sur tout le territoire français.

Compte tenu des multiples décisions successives du conseil d'administration sur ce sujet, il est proposé au conseil d'administration de clarifier la prise en charge des frais de déplacement des administrateurs de l'EPFNA :

Les administrateurs peuvent demander le remboursement de leurs frais de déplacements qu'ils ont réglés pour leurs déplacements aux réunions du conseil d'administration, du bureau ou tout autre réunion à laquelle il est dûment convoqué par l'EPFNA sur l'ensemble du territoire national.

Ces remboursements s'appliquent à l'ensemble des moyens de transport existants. A noter que l'EPFNA s'engage en faveur du développement durable, par conséquent les transports en commun doivent être systématiquement privilégiés à des déplacements en voiture lorsque cela est possible.

La demande de remboursement s'effectue par email à l'adresse : instances@epfna.fr

Voici la liste des éléments permettant de justifier les déplacements à transmettre par l'administrateur en pièces jointes dans l'email de demande :

1. L'attestation sur l'honneur justifiant de la non-perception d'indemnités de la collectivité que l'administrateur représente, cf. annexe 1 à compléter
2. L'état de frais de déplacement complété, daté et signé par l'administrateur , cf. annexe 2 à compléter
3. Pour les frais kilométriques, la copie de la carte grise au nom de l'administrateur et le détail des kilomètres parcourus (via google maps par exemple ou encore <https://www.viamichelin.fr/>)
4. Tous justificatifs : tickets, factures,
5. Le RIB de l'administrateur

Pour permettre l'instruction de la demande de l'administrateur, les équipes de l'EPFNA en charge de la préparation des instances (instances@epfna.fr) la compléteront par :

6. Feuille d'émargement et convocation(s) au CA/Bureau correspondant
7. L'arrêté du préfet nommant l'administrateur
8. L'arrêté en cours de validité portant sur les taux d'indemnités kilométriques à appliquer,
9. Le présent projet de délibération

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Attestation sur l'honneur – Remboursement des frais de déplacement

Je soussigné(e), _____,
atteste ne pas percevoir d'indemnités de ma collectivité pour assister ou représenter l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, dont je suis administrateur(trice), à toute rencontre ou réunion où l'EPFNA est présent, et qu'à ce titre je peux être remboursé(e) de mes frais de déplacement.

A _____

Le _____

Signature

REMBOURSEMENT FRAIS DE DEPLACEMENT ADMINISTRATEURS

NOM :

PRÉNOM :

Représentant de :

DATE DU DEPLACEMENT		
DATE DE DEPART / HEURE		
DATE DE RETOUR / HEURE		
OBJET		
LIEU DE DEPART		
LIEU D'ARRIVEE		
MOYEN DE TRANSPORT		
FRAIS DE TRANSPORTS		
SNCF (montant billets)		
VOITURE PERSO (km)		
AUTRES	<i>Péage</i>	
	<i>RER</i>	
	<i>Transport en commun</i>	
	<i>Parking</i>	
TOTAL	0,00	

FAIT A

LE

SIGNATURE DE L'ADMINISTRATEUR

SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL

Pièces justificatives à envoyer pour le remboursement des frais de déplacements:

- Au titre de justificatifs, pour les frais kilométriques en voiture personnelle, **une copie de la carte grise au nom et prénom de l'administrateur** devra être fournie. Les frais de parking seront également pris en charge sur présentation du **ticket de stationnement**.

- Pour les transports en commun (Sncf, bus...), les remboursements se feront au montant réel, sur présentation d'une **facture**.

Tout **justificatif de transport** permettant à l'administrateur de l'EPFNA d'arriver sur les lieux du Conseil d'administration sera remboursé. Les taxis sont néanmoins à éviter.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 064

Renouvellement du partenariat avec l'Institut pour la Ville et le Commerce

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE le renouvellement de l'adhésion de l'EPFNA à l'Institut pour la Ville et le Commerce pour l'année 2022, la poursuite du partenariat pour les deux années suivantes, dans la limite d'une augmentation du montant de la cotisation annuelle de 10% au maximum.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Renouvellement du partenariat avec l'Institut pour la Ville et le Commerce

L'EPFNA dispose depuis 2018 d'un partenariat avec l'Institut pour la Ville et le Commerce (IVC), association d'études et de recherche indépendante visant à réunir l'ensemble des acteurs publics et privés de la filière de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'immobilier de commerce, afin de mener une réflexion originale et prospective sur les dynamiques du commerce, de la consommation et des territoires.

Il réunit de nombreux opérateurs publics et privés, parmi lesquels des établissements publics (EPFIF, EPA Paris-Saclay, CEREMA), des collectivités, notamment issues de notre territoire néo-aquitain (Région, EPCI), des grandes écoles (Ecole des Ponts, école d'architecture), des opérateurs immobiliers, la Banque des Territoires, ...

C'est un lieu de production, de capitalisation, de diffusion d'idées et d'actions innovantes sur la ville et le commerce.

L'IVC propose à ses membres plusieurs formats d'information et de partage d'expérience :

- Des ateliers bi-mensuels autour de problématiques liées au commerce urbain ou aux évolutions des pratiques, tant des consommateurs que des acteurs de ville
- Des conférences, animées par Pascal Madry, directeur de l'Institut
- Des publications, issus de travaux de recherches, sous forme de notes de conjonctures ou d'ouvrages

De son cadre de réflexion initialement axé principalement sur les questions d'urbanisme commercial, les thématiques traitées par l'IVC se sont élargies aux enjeux des centres-villes, des entrées de ville, du logement, de la logistique et de la prospective territoriale.

En partenariat avec l'Institut pour la Ville et le Commerce et la région Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA a organisé en janvier 2021 une conférence sur le recyclage foncier, autour de témoignages de collectivités accompagnées par l'EPFNA dans la reconquête de secteur fonciers dégradés.

Ce partenariat permet à l'EPFNA de bénéficier des retours d'expériences animés par l'Institut et d'un regard de prospective territoriale sur le commerce et la ville.

C'est pourquoi il est proposé au conseil d'administration que l'EPFNA renouvelle son adhésion à l'Institut pour la Ville et le commerce pour l'année 2022, pour un montant de 3 402€ HT et de poursuivre le partenariat pour les deux années suivantes, dans la limite d'une augmentation du montant de la cotisation annuelle de 10% au maximum.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022-065

Approbation de la mise en place du forfait mobilité durable au sein de l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE, sous réserve du visa du contrôleur général, la mise en place du forfait mobilité durable au sein de l'EPFNA à hauteur de 500 € par an et par collaborateurs éligibles pour les modes de déplacements suivants :

- Vélo
- Covoiturage
- Transport en commun (hors abonnement qui est déjà pris en compte avec l'obligation des 50% de prise en charge par l'employeur)
- Auto-partage des véhicules électriques.

-AUTORISE le directeur général à mettre en œuvre ce forfait et prendre toutes les mesures nécessaires à son application.

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Approbation de la mise en place du forfait mobilité durable au sein de l'EPFNA

Notre établissement attentif aux besoins des salariés en termes de déplacements, à la qualité de vie au travail et aux enjeux environnementaux, a lancé son Plan de Mobilité-Employeurs conformément à la loi sur l'orientation des mobilités.

L'objectif de cette démarche est de promouvoir les moyens de transport alternatifs à la voiture pour les trajets domicile-travail ainsi que les déplacements professionnels.

L'enjeu est de concourir à participer à la maîtrise du trafic automobile, à rééquilibrer l'usage des modes de déplacements, dans l'optique de réduire les émissions de gaz à effet de serre sur notre territoire.

Un premier diagnostic interne a été réalisé et révèle l'impact en termes d'émissions de Gaz à effet de serre de nos moyens de transport.

Un comité de pilotage a été créé afin de mettre en place un plan d'actions.

Ce dernier a validé en date du 26 août 2022 la mise en place d'un forfait mobilité durable en vue de favoriser les modes de transports alternatifs.

Ce forfait fixé à 500€ par an et par personne constitue une incitation financière pour une mobilité moins carbonée.

Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :

Tous les collaborateurs au prorata (CDI, CDD, temps partiel, stagiaires, alternants) sauf les personnes bénéficiant d'un véhicule de fonction ou de service avec remisage à domicile.

Modes de déplacements éligibles :

- Vélo
- Covoiturage
- Transport en commun (hors abonnement qui est déjà pris en compte avec l'obligation des 50% de prise en charge par l'employeur)
- Auto-partage des véhicules électriques

Le Contrôleur Général des Finances Publiques, M. BRUNHES, a donné un avis favorable à la mise en place de ce forfait le 2022.

Les modalités d'application du forfait pour chaque mode de déplacement sont détaillées dans une décision du Directeur Général de l'établissement.

DÉCISION N° 2022/___ – RH/___
Forfait Mobilité Durable (FMD)

Notre établissement attentif aux besoins des salariés en termes de déplacements, à la qualité de vie au travail et aux enjeux environnementaux, a lancé son Plan de Mobilité-Employeurs conformément à la loi sur l'orientation des mobilités.

L'objectif de cette démarche est de promouvoir les moyens de transport alternatifs à la voiture pour les trajets domicile-travail ainsi que les déplacements professionnels. L'enjeu est de concourir à participer à la maîtrise du trafic automobile, à rééquilibrer l'usage des modes de déplacements, dans l'optique de réduire les émissions de gaz à effet de serre sur notre territoire.

Un premier diagnostic interne a été réalisé et révèle l'impact en termes d'émissions de Gaz à effet de serre de nos moyens de transport.

Un comité de pilotage a été créé afin de mettre en place un plan d'actions. Ce dernier a proposé en date du 26 août 2022 la mise en place d'un forfait mobilité durable en vue de favoriser les modes de transports alternatifs.

Ce forfait plafonné à 500€ par an et par personne constitue une incitation financière pour une mobilité moins carbonée. (Il est exonéré d'impôt et de cotisations sociales notamment lorsqu'il est cumulé avec un abonnement de transport en commun jusqu'à 800 euros.). Ce forfait constitue donc une enveloppe financière annuelle permettant aux salariés de s'équiper et se déplacer en modes respectueux.

Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :
Tous les collaborateurs au prorata (CDI, CDD, temps partiel, stagiaires, alternants) sauf les personnes bénéficiant d'un véhicule de fonction ou de service avec remisage à domicile.

Modes de déplacements éligibles :

- Vélo ;
- Covoiturage entre salariés ;
- Transport en commun ponctuel (hors abonnement déjà pris en charge par l'établissement dans le cadre de la participation de l'employeur aux frais de transports à hauteur de 50% du prix des titres d'abonnements souscrits par les salariés).
- Autopartage des véhicules électriques.

Modalités d'application du forfait pour chaque mode de déplacement :

Vélo :

Sous condition de réaliser un minimum de 70 jours par an pour les trajets domicile-travail à vélo. *Attestation sur l'honneur d'utilisation à fournir annuellement.*

- **Participation à l'achat d'un vélo ou VAE** pour réaliser les déplacements domicile-travail.
Justificatif à fournir : facture d'achat du vélo au nom du salarié. Valable une fois par salarié tous les 5 ans.
- Participation à l'achat d'équipements : **sacoches/paniers** (maximum deux sacoches et un panier par personnes), **équipements contre la pluie** (guêtres, sur chaussures, gants, poncho, veste et pantalon de pluie, parka, gardes boues), **d'accessoires famille** (siège enfant, remorque vélo enfant, porte bébé,) et de **sécurité** (casques, antivols, sonnettes & klaxon, rétroviseurs, clignotants, accessoires et vêtements de luminosité)
Justificatif à fournir : facture d'achat au nom du salarié. Valable une fois par salarié tous les 3 ans.
- Prise en charge des **frais d'entretien et de réparation** (une fois par an)
Justificatif à fournir : facture d'entretien et de réparation au nom du salarié
- Participation à la **location ponctuelle de vélo ou VAE pour trajet domicile-travail**
Justificatif à fournir : facture de location au nom du salarié
- Prise en charge de **l'abonnement à un stationnement sécurisé vélo** au besoin
Justificatif à fournir : facture de l'abonnement au nom du salarié

Covoiturage entre salariés :

- **Versement au conducteur du FMD au prorata du nombre de jour venu en covoiturage**
Justificatif à fournir : attestation sur l'honneur annuelle + une déclaration mensuelle de ses trajets dans un tableau de la part du conducteur et du passager.

Exemple : Sur 25 jours travaillés dans un mois, je me rends au siège de l'EPFNA 15 jours. Le reste du temps je télétravaille. Sur ces 15 jours, je covoiture 10 fois sur 15. Ainsi, en déclarant 10 jours covoiturage, je reçois la contribution mensuelle que multiplie le prorata soit $(500/12) * (10/15) = 27.78 \text{ €}$

Transport en commun ponctuel :

- **Participation à l'achat des tickets/titres de transports en commun (hors participation de 50% de l'employeur aux frais de transports)**

Le FMD pourra être mobilisé pour l'acquisition de ticket de transport hors abonnement.

Exemple :

Un salarié réalise ses trajets domicile travail à pied. Parfois, il prend le bus pour se rendre à l'EPFNA. Il n'a pas d'abonnement. Ses tickets de transport lui sont remboursés mensuellement une fois que ce dernier présente ces justificatifs (facture, ticket compostés...)

Autopartage des véhicules électriques :

- **Prise en charge des frais de location**

Justificatif à fournir : facture de l'abonnement ou de la location au nom du salarié

Modalités de versement général :

Un versement :

-mensuel, pour les collaborateurs effectuant leurs déplacements domicile-travail avec l'un des modes éligibles qu'une partie de l'année. Prorata $500/12=41,67\text{€}$

Concernant les achats d'équipements, VAE, vélo... remboursement après présentation de la facture et d'attestation sur l'honneur d'utilisation pour les trajets domicile-travail.

Le montant du FMD n'est pas transférable d'une année sur l'autre même s'il n'a pas atteint le montant son plafond annuel de 500 euros.

À Poitiers, le _____

Sylvain BRILLET
Directeur général

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Délibération n° CA-2022- 066

Information du directeur général sur la sobriété énergétique et présentation de la démarche bilan carbone en cours de l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE et VALIDE la poursuite des actions en faveur de la sobriété énergétique et la démarche bilan carbone engagées par l'établissement ;

La présidente du conseil d'administration, le 24/11/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 28 NOV. 2022

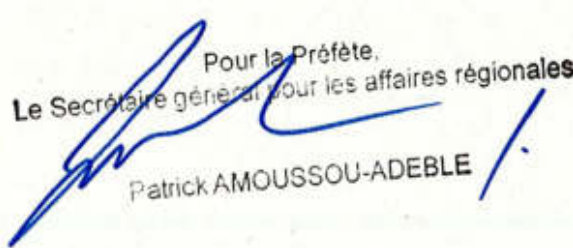
Réceptionné à la préfecture de région le 5 DEC. 2022

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 5 DEC. 2022

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 24 novembre 2022

Rapport du directeur général

Information du directeur général sur la sobriété énergétique et présentation de la démarche bilan carbone en cours de l'EPFNA

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), établissement public de l'Etat, est un expert de la question foncière et a une action quotidienne essentielle pour accompagner les grandes politiques nationales d'aménagement et de cohésion des territoires.

Pour répondre aux attentes croissantes des Français en la matière, l'EPFNA doit être précurseur par son action au service de l'aménagement durable du territoire en étant exemplaire et vertueux dans l'exercice de ses missions au service de politiques publiques comme la production de logements locatifs sociaux, la lutte contre l'étalement urbain ou la préservation de la biodiversité.

Nous nous devons d'être innovants aux côtés des collectivités territoriales pour accélérer la transition écologique en renforçant notre expertise et en capitalisant nos expériences mais aussi en veillant à mettre en place des actions en faveur de notre sobriété énergétique en accord avec le plan de sobriété gouvernemental.

La circulaire n°6363/SG du 25 juillet 2022 demande aux entreprises et aux administrations de l'Etat d'établir une feuille de route de propositions et de recommandations avec pour objectif de réaliser 10% d'économies d'énergie en deux ans. Le plan de sobriété gouvernemental a été présenté le 6 octobre 2022 et précise les axes de travail.

Pour chaque axe, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a décliné des actions réalisées ou décidées en faveur de la sobriété énergétique par la direction générale et à mettre en œuvre dans les prochains mois.

1. Mieux connaître nos consommations pour mieux les maîtriser

Bilan carbone

cf fin du rapport présentation de la démarche

2. Agir sur nos bâtiments et sur nos équipements

Chauffage et climatisation

Les thermomètres ont été installés dans chaque bureau.

Le chauffage dans les bureaux est plafonné à 19° et la climatisation réglée en dessous de 26°.

La température dans les locaux serveurs est optimisée.

Les chauffages individuels seront interdits.

Le système de climatisation réversible est imposé comme moyen de chauffage, moins énergivore que les radiateurs radiants. Si ces derniers sont déjà installés dans les bureaux, leur alimentation électrique doit être coupée.

Les circulations ne sont plus chauffées, les radiateurs sont débranchés.

Equipements électriques

L'EPFNA fait actuellement étudier par un prestataire la mise en place d'un programmateur qui s'activerait tous les soirs à une heure définie, permettant d'éteindre tous les appareils électriques en veille et les éclairages.

La salle de pause est actuellement équipée de 2 frigos ; un frigo est débranché pour optimiser l'utilisation du frigo restant.

La machine à café payante, fonctionnant 24h/24, sera branchée sur un programmateur.

Des échanges en interne sont en cours afin de limiter l'utilisation de cafetières individuelles.

Le relamping des bureaux en LED sera poursuivi.

Véhicules

A la suite d'une étude, l'EPFNA optimise sa flotte de véhicule de service. Le parc de véhicule a été réduit. Le prochain remplacement d'un véhicule de service thermique sera fait au profit d'un véhicule électrique.

Une borne électrique sera installée dans le parking de l'établissement.

Numérique

L'établissement met en œuvre un plan de changement des ordinateurs, afin que chacun soit équipé d'un ordinateur portable, moins consommateur d'énergie.

Un plan numérique responsable sera développé en 2023.

Vélos

L'espace de parking vélos sera amélioré pour faciliter l'accès et le stockage sécurisé.

3. Changer nos comportements et adapter notre organisation de travail

Plan mobilité

Notre établissement a lancé son Plan de Mobilité-Employeurs conformément à la loi sur l'orientation des mobilités, afin de promouvoir les moyens de transport alternatifs à la voiture pour les trajets domicile-travail ainsi que les déplacements professionnels.

Un premier diagnostic interne a été réalisé et révèle l'impact en termes d'émissions de Gaz à effet de serre de nos moyens de transport.

Un comité de pilotage a été créé afin de mettre en place un plan d'actions.

Ce dernier a déjà validé en date du 26 août 2022 la mise en place d'un forfait mobilité durable en vue de favoriser les modes de transports alternatifs.

Groupe de travail sobriété

Un groupe de travail sobriété a été mis en place en septembre 2022 afin d'établir et de suivre les propositions visant à réduire les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre. Il est chargé de faire des propositions en ce sens à la direction générale.

Groupe de travail « télétravail »

Le groupe de travail télétravail est chargé de revoir périodiquement la mise en place du télétravail pour améliorer son efficacité.

Sobriété numérique

Une note de cadrage est attendue à la suite d'un travail avec notre prestataire informatique Symexo, les services moyens généraux et le service en charge de la RSE. Elle pourra être travaillée également avec le comité sobriété.

4. Mobiliser, former et associer les collaborateurs

Usages internes

La direction RSE animera une réunion avec tous les collègues pour sensibiliser sur les usages (fermeture des bureaux chauffés ou climatisés, température de la climatisation, extinction des chauffages et des autres appareils électriques dans les bureaux inoccupés...).

Modes de transport doux

Le partenariat avec Grand Poitiers sera poursuivi, pour mener des actions de sensibilisation (usage des vélos électriques proposés par la collectivité, atelier réparation, mise en avant des offres test pour les transports en commun).

Ateliers participatifs

La sensibilisation des collaborateurs sera également poursuivie, via des ateliers thématiques (exemple : fresque du climat réalisé en septembre 2021, fresque de la ville réalisée en septembre 2022).

Communication et rappels

Le service Communication interne développera une stratégie de communication pour rappeler régulièrement les usages sobres.

Depuis la fin du second trimestre de l'année 2022, nous travaillons à l'établissement de **notre premier bilan carbone**.

Le Bilan Carbone désigne une démarche d'évaluation, de suivi et de réduction des émissions de GES (Gaz à effet de serre). Le périmètre d'évaluation choisi est le SCOPE 3 c'est-à-dire, que nous prenons en compte toutes les émissions qu'elles soient directes (à l'intérieur du périmètre organisationnel) ou indirectes (la production d'électricité, l'achat de matières première ou le déplacement des salariés...). Nous avons opté pour la méthodologie développée par l'ADEME et l'Association Bilan Carbone qui est la plus robuste et ancienne à ce jour (notre chargé de mission RSE étant de plus formé à cette méthodologie).

Pour ce premier exercice, la récolte de données auprès des différents services et prestataires a permis de mettre en évidence les difficultés d'obtention ou de fiabilité de certaines informations et la nécessité de suivi via des outils à développer.

Des recommandations d'améliorations pour améliorer la fiabilité et l'efficacité de l'analyse bilan carbone font parties de la démarche. Ainsi, pour les prochains exercices, la réalisation du bilan s'en trouvera plus simple.

À ce jour, la majorité des données ont été intégrées et consolidées. Bien que quelques vérifications restent à faire, quelques chiffres ressortent :

- Nous avons émis 41 tonnes d'émissions de CO2e en 2021 pour l'énergie (consommation d'électricité)
- Les transports (sans compter l'amortissement des véhicules), c'est-à-dire, la consommation de carburant ou d'électricité a engendré 44 tonnes d'émissions de CO2e.
- La gestion de nos déchets (interne & de nos chantiers) a entraîné plus de 100 tonnes d'émissions de CO2e.
- Enfin, le poste d'émission le plus conséquent revient aux intrants qui devrait représenter entre 70 à 80 % de nos émissions. Cette catégorie rassemble tous nos achats (biens comme services). Ainsi, c'est dans ce poste que l'on retrouve les opérations de travaux qui sont très émettrices.

Une fois cette première évaluation terminée, une restitution est prévue à tous les collaborateurs de l'EPFNA et des ateliers collectifs seront organisés afin que chacun et chacune se saisissent de l'enjeu et des actions qui en découleront. Un objectif de réduction pertinent sera également fixé sur la base des ratios afin de pouvoir comparer annuellement l'évolution de nos émissions. Par exemple, comprendre l'intensité carbone de nos opérations = empreinte carbone / nombre d'opérations