



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-082

PUBLIÉ LE 29 MAI 2018

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA GIRONDE 33

R75-2018-05-24-013 - Arrêté portant autorisation - d'extension de 17 lits d'hébergement permanent pour personnes âgées dépendantes - de délocalisation sur un nouveau site situé ZAC Coeur de Bastide Ilot D3 entre allée Serr et la rue de la Rotonde à Bordeaux de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant, sis 25-31 boulevard George V à Bordeaux (33000), géré par la Croix-Rouge Française, sise 98 rue Didot à Paris (75694 Paris cedex 14) (4 pages) Page 4

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-030 - Arrêté n°OX 8 du 7 mai 2018 portant autorisation de la S.A OXYPHARM sise 51, rue Nicolas Appert 87000 LIMOGES à dispenser à domicile de l'oxygène à usage médical (3 pages) Page 9

R75-2018-05-04-004 - Arrêté n°PH 47 du 4 mai 2018 portant modification de l'autorisation de transfert d'une officine de pharmacie : Pharmacie DUPRE à Val De Bonnieure (16230) (2 pages) Page 13

R75-2018-05-22-014 - Arrêté n°PH 51 du 22 mai 2018 portant autorisation de transfert d'une officine de pharmacie : Pharmacie MISSIOUX à CHERVEUX (79410) (3 pages) Page 16

R75-2018-05-22-013 - Arrêté portant modification de l'adresse du site de SAINT JEAN DE LUZ du laboratoire multi sites dénommé SEALAB (5 pages) Page 20

R75-2018-05-16-004 - Arrêté portant modification des biologistes exerçant au sein du laboratoire multi sites dénommé BIO LAB 33 (5 pages) Page 26

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-023 - B-2018-54 - Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mouliets-et-Villemartin (33), la Communauté de Communes Castillon-Pujols et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (26 pages) Page 32

R75-2018-05-07-024 - B-2018-56 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Preignac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (27 pages) Page 59

R75-2018-05-07-025 - B-2018-57 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Julien-Beychevelle (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages) Page 87

R75-2018-05-07-026 - B-2018-58 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (32 pages) Page 120

R75-2018-05-07-027 - B-2018-59 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Maurin (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (29 pages) Page 153

R75-2018-05-07-028 - B-2018-60 - Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Tayrac (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (28 pages) Page 183

R75-2018-05-07-029 - B-2018-62 - Convention Opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune du Mas-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (30 pages)	Page 212
R75-2018-05-07-032 - B-2018-63 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire aux projets « Cœur de ville » et « unité urbaine » entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers (79), la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine (21 pages)	Page 243

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-004 - Arrêté fixant la part des femmes - hommes en CAP enseignants (2 pages)	Page 265
R75-2018-05-22-003 - Arrêté fixant la part des femmes- hommes en CAP ATSS (2 pages)	Page 268
R75-2018-05-22-008 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD16 (1 page)	Page 271
R75-2018-05-15-003 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD17 (1 page)	Page 273
R75-2018-05-22-009 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD86 (1 page)	Page 275
R75-2018-05-22-010 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP CPE (1 page)	Page 277
R75-2018-05-22-005 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP IEN PERDIR (2 pages)	Page 279
R75-2018-05-22-007 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP PEGC (1 page)	Page 282
R75-2018-05-22-006 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP PsyEN (1 page)	Page 284
R75-2018-05-23-007 - Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD79 (1 page)	Page 286
R75-2018-05-28-001 - Arrêté instituant CAP AAE (2 pages)	Page 288
R75-2018-05-28-002 - Arrêté instituant CAP adjoints techniques (2 pages)	Page 291
R75-2018-05-28-003 - Arrêté instituant CAP adjoints administratifs (2 pages)	Page 294
R75-2018-05-28-004 - Arrêté instituant CAP CPE (2 pages)	Page 297
R75-2018-05-28-005 - Arrêté instituant CAP IEN (2 pages)	Page 300
R75-2018-05-28-006 - Arrêté instituant CAP infirmières ENES (2 pages)	Page 303
R75-2018-05-28-007 - Arrêté instituant CAP ITRF (2 pages)	Page 306
R75-2018-05-28-008 - Arrêté instituant CAP Personnels de direction (2 pages)	Page 309
R75-2018-05-28-009 - Arrêté instituant CAP PsyEn (2 pages)	Page 312
R75-2018-05-28-010 - Arrêté instituant CAP SAENES (2 pages)	Page 315
R75-2018-05-28-011 - Arrêté instituant la CAP assistantes sociales (2 pages)	Page 318
R75-2018-05-24-010 - Arrêté instituant la CAP des personnels de direction (2 pages)	Page 321

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33

R75-2018-05-24-013

Arrêté portant autorisation

- d'extension de 17 lits d'hébergement permanent pour personnes âgées dépendantes
 - de délocalisation sur un nouveau site situé ZAC Coeur de Bastide Ilot D3 entre allée Serr et la rue de la Rotonde à Bordeaux
- de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant, sis 25-31 boulevard George V à Bordeaux (33000), géré par la Croix-Rouge Française, sise 98 rue Didot à Paris (75694 Paris cedex 14)

ARRETE du 24 MAI 2018

portant autorisation
-d'extension de 17 lits d'hébergement permanent
pour personnes âgées dépendantes ;
-de délocalisation sur un nouveau site situé ZAC
Cœur de Bastide Ilot D3 entre l'allée Serr et la rue
de la Rotonde à Bordeaux
de l'établissement d'hébergement pour personnes
âgées dépendantes Henry Dunant, sis 25-31
boulevard George V à Bordeaux (33000), géré par
la Croix-Rouge Française, sise 98 rue Didot à Paris
(75694 cedex 14)

Le Directeur général
de l'Agence régionale de santé
Nouvelle-Aquitaine

Le Président du Conseil départemental
de la Gironde

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

VU la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé (ARS) et les unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

VU le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU le Schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2017-2021 adopté par l'assemblée départementale le 9 novembre 2017 ;

VU l'arrêté du 1^{er} mars 2012 modifié de la directrice générale de l'ARS d'Aquitaine, portant adoption du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le schéma régional d'organisation médico-sociale du projet régional de santé d'Aquitaine ;

VU le programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie (PRIAC) 2015 - 2019 de l'ex-région Aquitaine ;

VU le règlement départemental d'aide sociale adopté par délibération du 20 décembre 2010 et modifié le 18 décembre 2014, le 14 décembre 2016 et le 18 décembre 2017 ;

VU la décision du 29 janvier 2018 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'arrêté du 28 septembre 2017 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine et du Président du Conseil départemental de Gironde, actant le renouvellement d'autorisation de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant, sis 25-31 boulevard George V à Bordeaux (33000), géré par la Croix Rouge Française, sise 98 rue Didot à Paris (75694), pour une capacité de 59 lits d'hébergement permanent pour personnes âgées dépendantes à compter du 3 janvier 2017 ;

VU le courrier du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine et du Président du Conseil départemental de Gironde, en date du 1^{er} août 2016, confirmant à la directrice de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant à Bordeaux (33000), l'octroi de 17 lits d'hébergement permanent ;

VU le dossier de demande d'extension non importante de 17 lits d'hébergement permanent déposé par la Croix Rouge Française pour l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant, sis 25-31 boulevard George V à Bordeaux (33000) ;

VU le pré programme de travaux et le calendrier présentés par Bordeaux Métropole Aménagement, Société Anonyme d'Économie Mixte Locale qui sera le propriétaire du nouvel établissement sis ZAC Cœur de Bastide Ilot D3 entre l'allée Serr et la rue de la Rotonde à Bordeaux ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec les objectifs du schéma régional d'organisation médico-sociale et du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale de la Gironde 2017- 2021 volet personnes âgées ;

CONSIDERANT qu'il répond aux besoins repérés par le schéma régional d'organisation médico-sociale et le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale de la Gironde 2017- 2021 volet personnes âgées sur le territoire de Bordeaux Bastide ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec le PRIAC actualisé 2015 – 2019 de l'ex-région Aquitaine ;

CONSIDERANT qu'il satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement prévues par le code de l'action sociale et des familles ;

CONSIDERANT que l'augmentation de capacité prévue constitue une extension non importante et qu'elle n'a de ce fait pas à être soumise à la procédure d'appel à projet social ou médico-social ;

CONSIDERANT que cette extension et cette délocalisation sur le territoire de Bordeaux Bastide permettront de disposer d'un établissement neuf présentant de meilleures conditions d'accueil et d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie ;

SUR proposition conjointe du directeur de la délégation départementale de de la Gironde de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du directeur général des services départementaux de la Gironde ;

ARRETEMENT

ARTICLE 1^{er} : l'autorisation d'extension de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant à Bordeaux (33000), sollicitée par la Croix Rouge Française, sise 98 rue Didot à Paris (75694 cedex 14) avec délocalisation de l'établissement sur le site ZAC Cœur de Bastide Ilot D3 entre l'allée Serr et la rue de la Rotonde à Bordeaux est accordée.

L'extension autorisée est de 17 places d'hébergement permanent pour personnes âgées dépendantes.

La capacité totale autorisée de 59 lits est en conséquence portée à 76 lits d'hébergement permanent répartis comme suit :

	Personnes âgées dépendantes	Alzheimer	TOTAL des lits
Hébergement permanent	76	0	76

ARTICLE 2 : la Croix Rouge Française continuera d'exploiter in situ les 59 lits d'hébergement permanent de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant à Bordeaux (33000) jusqu'à l'ouverture du nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sur le site ZAC Cœur de Bastide Ilot D3 entre l'allée Serr et la rue de la Rotonde à Bordeaux, mentionnée à l'article L. 313-6 du Code de l'action sociale et des familles dans les conditions prévues par les articles D. 313-11 à D. 313-14 du même code.

ARTICLE 3 : la présente autorisation vaut habilitation à l'aide sociale du Département.

ARTICLE 4 : conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est accordée pour une durée de 15 ans à compter de 3 janvier 2017. Son renouvellement sera subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée à l'article L. 312-8 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par l'article L. 313-5 du même code, au moins deux ans avant l'expiration du délai de 15 ans précité.

ARTICLE 5 : la présente autorisation sera caduque en application de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, si elle n'a pas reçu un commencement d'exécution dans un délai de 3 ans suivant sa notification.

ARTICLE 6 : la mise en œuvre de la présente autorisation est subordonnée au résultat de la visite de conformité mentionnée à l'article L. 313-6 du code de l'action sociale et des familles, dans les conditions prévues par les articles D. 313-11 à D. 313-14 du même code.

ARTICLE 7 : tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Henry Dunant à Bordeaux (33000) par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 8 : cet établissement est répertorié dans le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) de la façon suivante :

Entité juridique : Croix Rouge Française	Entité établissement : EHPAD Henry Dunant
N° FINESS : 75 072 133 4	N° FINESS : 33 079 929 7
N° SIREN : 775 672 272	code catégorie : 500 - EHPAD
Adresse : 98 rue Didot – 75694 Paris cedex 14	Adresse : 25-31 boulevard George V – 33000 Bordeaux
Code statut juridique : 61 – association Loi 1901 reconnue d'utilité publique	capacité : 76

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
924	Accueil pour personnes âgées	11	Hébergement complet internat	711	Personnes âgées dépendantes	76

Mode de tarification : 45 ARS TP HAS nPUI

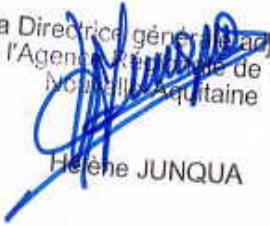
ARTICLE 9 : le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le **24 MAI 2018**

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine


Hélène JUNQUA

Le Président du Conseil départemental
de la Gironde


Jean-Luc GLEYZE

Espace Rodesse - 103bis, rue Belleville
CS 91704 – 33063 BORDEAUX Cedex
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr
Standard : 05 57 01 44 00

Esplanade Charles de Gaulle
CS 71223 – 33074 BORDEAUX Cedex
www.gironde.fr

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-030

Arrêté n°OX 8 du 7 mai 2018 portant autorisation de la
S.A OXYPHARM sise 51, rue Nicolas Appert 87000
LIMOGES à dispenser à domicile de l'oxygène à usage
autorisation dispensation d'oxygène à usage médical à domicile de la S.A OXYPHARM (87)

Arrêté n° OX 8 du 7 mai 2018

Portant autorisation de la S.A. OXYPHARM
Sise, 51, rue Nicolas Appert
87000 LIMOGES
à dispenser à domicile de l'oxygène à usage médical

***Le directeur général
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,***

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.4211-5 et L. 5232-3 ;

VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

VU le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté ministériel du 16 juillet 2015 relatif aux bonnes pratiques de dispensation à domicile de l'oxygène à usage médical ;

VU l'arrêté du 9 février 2011 du directeur général de l'Agence régionale de santé du Limousin, portant autorisation de dispenser à domicile de l'oxygène à usage médical pour la société "OXYPHARM" sur son site de rattachement ZI rue Nicolas Appert à Limoges (87000) modifié par arrêté n°ARS 2015-820 du 18 décembre 2015 portant extension d'autorisation de dispenser à domicile de l'oxygène à usage médical ;

VU la décision du 29 janvier 2018 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle Aquitaine portant délégation permanente de signature, publiée le 1^{er} février 2018 au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine R75-2018-021 ;

CONSIDERANT la demande du 15 décembre 2017 présentée par la S.A. "OXYPHARM" dont le siège social est situé 39, rue des Augustins à Rouen (76000) en vue d'obtenir l'autorisation de transférer son site de rattachement situé 2, rue Nicolas Appert à Limoges au 51, rue Nicolas Appert de la même commune et de modifier l'aire géographique desservie.

CONSIDERANT que cette demande a été enregistrée au vu de l'état complet du dossier le 29 janvier 2018 ;

CONSIDÉRANT que la demande susmentionnée a reçu un avis favorable du conseil central de la section D de l'ordre national des pharmaciens le 26 mars 2018 et un avis favorable du pharmacien inspecteur de santé publique en date du 23 mars 2018 ;

CONSIDERANT que le projet déposé est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur applicables en l'espèce.

ARRETE

Article 1^{er} : La société anonyme (S.A.) "OXYPHARM", inscrite au fichier national des établissements sanitaires et sociaux sous le n°**FINESS EJ 7600114229** dont le siège social est situé 39, rue des Augustins à Rouen (76000) est autorisée à dispenser à domicile de l'oxygène à usage médical depuis son site de rattachement enregistré sous le n°**FINESS ET 870017936** et **implanté 51, rue Nicolas Appert à Limoges (87000)**, selon les modalités déclarées dans la demande et dans l'aire géographique qui couvre les départements suivants :

- En région Nouvelle-Aquitaine : la Vienne (86), la Haute-Vienne (87), la Charente (16), la Dordogne (24), la Corrèze (19), la Creuse (23) ;
- En région Centre-Val-de-Loire : l'Indre (36) ;

Le site comprend un local de stockage.

Article 2 : L'arrêté du 9 février 2011 du directeur général de l'Agence régionale de santé du Limousin modifié portant autorisation de dispenser à domicile de l'oxygène à usage médical pour la société OXYPHARM, sise 2, rue Nicolas Appert est abrogé à compter de la date de son transfert.

Article 3 : Toute modification non substantielle des éléments figurant dans le dossier de demande d'autorisation doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'Agence régionale de santé. Les autres modifications font l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation auprès de l'Agence régionale de santé.

Article 4 : Les activités de ce site doivent être réalisées en conformité avec les dispositions de l'arrêté du 16 juillet 2015 relatif aux bonnes pratiques de dispensation à domicile de l'oxygène à usage médical. Toute infraction à ces dispositions pourra entraîner la suspension ou la suppression de la présente autorisation.

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification à personne :

- Soit d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des solidarités et de la santé ;
- Soit d'un recours gracieux devant le directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine ;
- Soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Ces recours ne suspendent pas l'application du présent arrêté.

Article 6 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Pour le Directeur Général de l'ARS
et par délégation,
Le Directeur de la santé publique

Dr Daniel HABOLD

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-04-004

Arrêté n°PH 47 du 4 mai 2018 portant modification de
l'autorisation de transfert d'une officine de pharmacie :

Pharmacie DUPRE à Val De Bonnieure (16230)

Modification autorisation de transfert à Val De Bonnieure (16230)

Arrêté n° PH47 du 4 mai 2018

Modification de l'autorisation de transfert d'une officine de pharmacie :
Pharmacie DUPRE à Val De Bonnieure (16230)

Sous le numéro **16#000322**

***Le directeur général
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,***

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.5125-3 à L.5125-18, L.5125-32 et R.5125-1 à R.5125-24 ;

VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

VU le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté du 21 mars 2000 modifié fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officine de pharmacie ;

VU la décision du 29 janvier 2018 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU la licence n° 16#000322 délivrée par l'arrêté PH39 de l'ARS Nouvelle Aquitaine en date du 7 novembre 2017 ;

VU l'arrêté du Préfet de la Charente en date du 7 novembre 2017 créant, à effet du 1^{er} janvier 2018, la commune de Val de Bonnieure (16230) par fusion des communes de Saint Angeau, Sainte Colombe et Saint Amand de Bonnieure ;

ARRETE

Article 1 : L'adresse de transfert de la pharmacie DUPRE, gérée par l'EURL Pharmacie de Saint Angeau, sera, dès la mise en œuvre de l'autorisation délivrée par l'ARS Nouvelle-Aquitaine par l'arrêté PH39 du 7 novembre 2017 : Pharmacie DUPRE, rue des Charrons, 16230 Val de Bonnieure.

Article 2 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou à l'égard des tiers, de sa publication, de faire l'objet :

- Soit d'un recours gracieux devant le directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine;
- Soit d'un recours hiérarchique devant Madame la ministre des solidarités et de la santé ;
- Soit d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif territorialement compétent.

Article 3 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Pour le Directeur Général de l'ARS
et par délégation
Le Directeur de la Santé Publique

Dr Daniel HABOLD

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-22-014

Arrêté n°PH 51 du 22 mai 2018 portant autorisation de
transfert d'une officine de pharmacie : Pharmacie

MISSIOUX à CHERVEUX (79410)

autorisation de transfert pharmacie MISSIOUX à CHERVEUX (79410)

Arrêté n° PH 51 du 22 mai 2018

Autorisation de transfert d'une officine de pharmacie :
Pharmacie MISSIOUX
à CHERVEUX (79410)
Sous le numéro **79#000287**

*Le directeur général
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,*

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.5125-3 à L.5125-16, L.5125-14, L.5125-32 et R.5125-1 à R.5125-11 ;

VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;

VU l'article 5 de l'ordonnance n°2018-3 du 3 janvier 2018 relative à l'adaptation des conditions de création, transfert, regroupement et cession des officines de pharmacie ;

VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;

VU le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté du 21 mars 2000 fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officine de pharmacie ;

VU la décision du 29 janvier 2018 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle Aquitaine portant délégation permanente de signature, publiée le 1^{er} février 2018 au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine R75-2018-021 ;

VU la licence n°79#000173 délivrée par la Préfecture des Deux-Sèvres le 3 janvier 1984 ;

CONSIDERANT la demande présentée par Monsieur Philippe MISSIOUX titulaire de l'officine "pharmacie MISSIOUX" dont le dossier a été déclaré complet le 5 février 2018 et visant à obtenir l'autorisation de transférer son officine sise 14, rue de la belle étoile à Cherveux (79410) vers le 5 rue de Vaut Grenier de la même commune ;

CONSIDERANT que conformément aux dispositions de l'article L.5125-4 du Code de santé publique, ont été recueillis, préalablement à la décision du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine :

- L'avis favorable du syndicat des pharmaciens des Deux-Sèvres le 28 février 2018 ;
- L'avis favorable du conseil régional de l'ordre des pharmaciens du 27 avril 2018 qui précise : «cette demande de transfert ne compromet pas l'approvisionnement en médicaments de la population résidente du quartier d'origine et répond de façon optimale aux besoins en médicaments de la population de la commune » ;
- L'avis favorable du Préfet des Deux-Sèvres du 22 mars 2018 qui précise : «.... la pharmacie sera située dans la future zone de développement économique et résidentielle de la commune et permettra une meilleure sécurité et accessibilité aux clients et plus particulièrement aux personnes à mobilité réduite. Le Maire de Cherveux m'indique qu'il donne un accord favorable à cette implantation. En conséquence, j'émet un avis favorable à cette demande de transfert.
- L'avis favorable de l'Union Nationale des Pharmaciens de France du 11 avril 2018 qui conclut : «considérant que ledit transfert permet de répondre de façon optimale aux besoins en médicaments de la population résidant dans le quartier d'accueil, et n'a pas pour effet de compromettre l'approvisionnement nécessaire en médicaments de la population résidente de la commune ou du quartier d'origine, au sens de l'alinéa 1^{er} de l'article L5125-3 du code de la santé publique. Nous donnons un avis favorable, à la présente demande de transfert.»

CONSIDERANT que la demande d'autorisation de transfert, enregistrée complète le 16 janvier 2018, demeure soumise aux dispositions du code de la santé publique dans leur rédaction antérieure à la date de publication des décrets pris pour l'application de l'ordonnance n°2018-3 du 3 janvier 2018 ;

CONSIDÉRANT que selon l'article L.5125-14 du code de la santé publique, le transfert d'une officine de pharmacie peut s'effectuer au sein de la même commune conformément à l'article L.5125-3 du même code ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.5125-3, les transferts et les regroupements ne peuvent d'une part, être effectués que dans un lieu qui garantit un accès permanent du public à la pharmacie et d'autre part, répondre de façon optimale aux besoins de la population résidant dans les quartiers d'accueil sans pour autant compromettre l'approvisionnement nécessaire en médicaments de la population de la commune ou du quartier d'origine ;

CONSIDERANT que ce transfert n'a pas d'incidence sur la desserte de la population de la commune, le futur emplacement de la pharmacie se situant à 500 m environ du local existant ;

CONSIDERANT que ce transfert répond de façon optimale aux besoins en médicaments de la population de la commune ;

CONSIDERANT que le local proposé, qui est situé dans un lieu garantissant un accès permanent du public à l'officine, est conforme aux conditions minimales d'installation prévues par les articles R.5125-9 et R.5125-10 du code de la santé publique et a fait l'objet d'un avis favorable du pharmacien inspecteur de santé publique en date du 21 mars 2018.

ARRETE

Article 1^{er} : Le transfert de "la pharmacie MISSIOUX" à Cherveux dans de nouveaux locaux sis 5, rue de Vaut Grenier à Cherveux (79410) est accepté.

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article L.5125-7 du code de la santé publique, sauf cas de force majeure, l'officine doit être effectivement ouverte au public au plus tard dans le délai d'un an à compter de la notification du présent arrêté.

Article 3 : La licence n°79#000173 accordée le 3 janvier 1984 sera supprimée à compter de la date d'ouverture de l'officine sise 5, rue de Vaut Grenier à Cherveux (79410).

Article 4 : Une nouvelle licence **n°79#000287** est attribuée à la pharmacie située 5, rue de Vaut Grenier à Cherveux (79410).

Article 5 : La cessation définitive de l'activité de l'officine entrainera la caducité de la licence.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification à personne :

- Soit d'un recours hiérarchique devant Madame la ministre des solidarités et de la santé ;
- Soit d'un recours gracieux devant le directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle Aquitaine ;
- Soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Le recours hiérarchique ne constitue pas un préalable obligatoire à l'exercice des autres voies de recours.

Article 7 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

P/le directeur général de l'ARS
et par délégation

La Directrice adjointe,
Responsable du pôle veille et sécurité sanitaire



Karine Trouvain

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-22-013

Arrêté portant modification de l'adresse du site de SAINT
JEAN DE LUZ du laboratoire multi sites dénommé
SEALAB

— DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

— Pôle qualité et sécurité des soins et des accompagnements

**Arrêté N° LA17 du 22 mai 2018
portant modification de l'adresse
du site de SAINT JEAN DE LUZ
du laboratoire multi sites dénommé SEALAB**

**Le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine**

- VU** le code de la santé publique et notamment le livre II de la sixième partie ;
- VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires et notamment son article 69 ;
- VU** la loi n° 2013-442 du 30 mai 2013 portant réforme de la biologie médicale ;
- VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** l'ordonnance n° 2010-49 du 13 janvier 2010 relative à la biologie médicale et notamment son article 7 relatif aux dispositions transitoires et finales ;
- VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n° 2016-46 du 26 janvier 2016 relatif à la biologie médicale ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** la décision du 29 janvier 2018 du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

- VU** l'arrêté numéro LA32 en date du 29 janvier 2018 de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, portant modification des biologistes et transfert d'un site du laboratoire multi sites dénommé SEALAB ;
- VU** le courrier en date du 19 avril 2018 du cabinet ARISTOTE, informant l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine de l'actualisation de l'adresse du site de SAINT JEAN DE LUZ (64500), suite à une modification demandée par les services de la mairie de SAINT JEAN DE LUZ ;
- VU** le courrier en date du 30 mars 2018, de la mairie de SAINT JEAN DE LUZ certifiant la nouvelle adresse du site de SAINT JEAN DE LUZ, sis 6 rue Renaud d'Elissagaray à SAINT JEAN DE LUZ (64500) ;

ARRETE

Article 1 : L'arrêté numéro LA32 en date du 29 janvier 2018 de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine, portant modification des biologistes et transfert d'un site du laboratoire multi sites dénommé SEALAB est modifié concernant l'adresse du site de SAINT JEAN DE LUZ.

Article 2 : Le laboratoire multi sites est exploité par la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée (SELARL) dénommée SEALAB dont le siège social est fixé au 68 avenue de la Marne à BIARRITZ (64200) et enregistrée au répertoire FINESS (catégorie 611) sous le numéro 64 001 522 8 en tant qu'entité juridique.

Article 3 : Le laboratoire multi sites est composé de 18 sites répartis sur les territoires de santé suivants :

- 17 sites ouverts au public

TERRITOIRE DE SANTE DES LANDES :

- 1) 16 boulevard Jacques Duclos à TARNOS (40200)
Numéro FINESS 40 001 174 8

TERRITOIRE DE SANTE : NAVARRE-COTE-BASQUE :

- 2) 5 promenade de la Barre à ANGLET (64600)
Numéro FINESS 64 001 551 7
- 3) Résidence Bermain – 29 avenue de Bayonne à ANGLET (64600)
Numéro FINESS 64 001 536 8
- 4) 8 rue du 8 Mai à ANGLET (64600)
Numéro FINESS 64 001 581 4
- 5) Résidence Bayonnaise avenue du 11 Novembre à BAYONNE (64100)
Numéro FINESS 64 001 545 9
- 6) Les Hauts de Sainte Croix, 16 Place des Gascons à BAYONNE (64100)
Numéro FINESS 64 001 541 8
- 7) 21 rue de l'Estagnas à BIARRITZ (64200)
Numéro FINESS 64 001 531 9
- 8) 68 avenue de la Marne à BIARRITZ (64200)
Numéro FINESS 64 001 526 9 (**établissement principal**)

- 9) 18 avenue Beurivage à BIARRITZ (64200)
Numéro FINESS 64 001 582 2
- 10) Résidence Irandatz Eko Gainean rue Marcel Paul à HENDAYE (64700)
Numéro FINESS 64 001 554 1
- 11) Résidence Elgar Quartier Urdazuri à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500)
Numéro FINESS 64 001 552 5

**12) 6 rue Renaud d'Elissagaray à SAINT-JEAN-DE-LUZ (64500)
Numéro FINESS 64 001 553 3**

TERRITOIRE DE SANTE BEARN-SOULE :

- 13) 6 rue du Village à ARESSY (64320)
Numéro FINESS 64 001 555 8
- 14) 16 rue Jean Moulin à JURANCON (64110)
Numéro FINESS 64 001 583 0.
- 15) Résidence Anthémis, 8 Chemin de la Montjoie à NAY (64800)
Numéro FINESS 64 001 556 6
- 16) 3 cours Lyautey à PAU (64000)
Numéro FINESS 64 001 550 9
- 17) 39 avenue du Loup à PAU (64000)
Numéro FINESS 64 001 643 2

- 1 site non ouvert au public

TERRITOIRE DE SANTE : NAVARRE-COTE-BASQUE :

- 18) 36 avenue de l'Interne Jacques Loeb à BAYONNE (64100)
Numéro FINESS 64 001 822 2

Article 4 : Les biologistes médicaux exerçant au sein du laboratoire multi sites SEALAB inscrits au répertoire partagé des professionnels de santé (RPPS) sont désormais les suivants :

A – BIOLOGISTES MÉDICAUX, ASSOCIÉS PROFESSIONNELS :

- **M. Franck BATGUZERE**, médecin biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à l'Ordre des Médecins des Pyrénées Atlantiques. sous le numéro RPPS 10003854683 ;
- **M. Gilles BEIGBEDER**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001576304 ;
- **M. Christian BESSE**, médecin biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à l'Ordre des Médecins des Pyrénées-Atlantiques sous le numéro RPPS 10002038809 ;
- **M. Emmanuel BORDES**, médecin biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à l'Ordre des Médecins des Pyrénées-Atlantiques sous le numéro RPPS 10003853644 ;

- **Mme Claire BRUMENT**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérante de la SEL, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001574473 ;
- **M. Jacques BRUNET**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001572592 ;
- **Mme Camille CLARACQ**, médecin biologiste-coresponsable, inscrite à l'Ordre des Médecins des Pyrénées-Atlantiques sous le numéro RPPS 10100698629 ;
- **M. Jean-Philippe GALHAUD**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001582344 ;
- **Mme Marie-Laurence GUILLERMIN-GREGOIRE**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérante de la SEL, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001587814 ;
- **M. Gilles LACROIX**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10000117407 ;
- **Mme Florence LACROIX**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérante de la SEL, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001591170 ;
- **M. Alain MARCEL**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001557551 ;
- **M. Rossano MARCHETTO**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001578557 ;
- **Mme Karine MARSAUD**, pharmacien biologiste-coresponsable, associée et cogérante de la SEL, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens 10001585115 ;
- **Mme Claudy ORDIERA**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérante de la SEL, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 1000157256 ;
- **Mme Patricia OSPITAL**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérante de la SEL, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001584720 ;
- **M. Eric POYET**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001556918 ;
- **M. Thierry RASSAM**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous Le numéro RPPS 10001569911 ;
- **M. Jean-Philippe RIVIECCIO**, médecin biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à l'Ordre des Médecins des Pyrénées-Atlantiques sous le numéro RPPS 10003853974 ;

- **M. Claude TACHOIRES**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérant de la SEL, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001570018 ;
- **Mme Sylvie TAURIAC**, pharmacien biologiste-coresponsable, cogérante de la SEL, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001574515 ;

B – BIOLOGISTES MÉDICAUX, NON ASSOCIÉS, TITULAIRES D'UN CONTRAT DE TRAVAIL A DUREE INDETERMINEE :

- **Mme Muriel BASSE**, pharmacien biologiste médicale, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004342191 ;
- **Mme Isabelle FAHD**, pharmacien biologiste médicale, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 1000157066 ;
- **M. Philippe LAFITAU**, médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins des Pyrénées-Atlantiques sous le numéro RPPS 10003853727 ;
- **Mme Hélène MORANT**, pharmacien biologiste médicale, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100012730 ;

Article 5 : Toute modification relative à l'organisation générale du laboratoire ainsi que toute modification apportée à sa structure juridique et financière devront faire l'objet d'une déclaration auprès de la Direction de la Santé Publique de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine et feront l'objet d'une modification du présent arrêté.

Article 6 : Un recours hiérarchique contre cet arrêté peut être formé, dans les deux mois de sa notification, devant la Ministre des solidarités et de la Santé. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication du présent arrêté.

Article 7 : Cet arrêté sera notifié à :

- M. le Président de la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens,
- M. le Président du Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins des Pyrénées Atlantiques,
- M. le Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Bayonne,
- M. le Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de Pau
- M. le Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Landes
- M. le Directeur Général de l'Agence Nationale de Sécurité du Médicament et des produits de santé,
- M. Jean-Philippe GALHAUD, représentant légal de la SELARL
- M. le Directeur Général du COFRAC

Article 8 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 22 mai 2018

Pour le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine
et par délégation,

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-16-004

Arrêté portant modification des biologistes exerçant au sein du laboratoire multi sites dénommé BIO LAB 33

DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

POLE QUALITE SECURITE DES SOINS
ET DES ACCOMPAGNEMENTS

Arrêté N° LA02 du 16 mai 2018

portant modification des biologistes exerçant au sein
du laboratoire multi sites dénommé : **BIO LAB 33**

**Le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine**

- VU** le code de la santé publique et notamment le livre II de la sixième partie ;
- VU** la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires et notamment son article 69 ;
- VU** la loi n° 2013-442 du 30 mai 2013 portant réforme de la biologie médicale ;
- VU** la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** l'ordonnance n° 2010-49 du 13 janvier 2010 relative à la biologie médicale et notamment son article 7 relatif aux dispositions transitoires et finales ;
- VU** l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé et les unions régionales de professionnels de santé à la nouvelle délimitation des régions ;
- VU** le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des unions régionales de professionnels de santé regroupant les infirmiers ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Aquitaine Limousin Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n° 2016-46 du 26 janvier 2016 relatif à la biologie médicale ;
- VU** le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

- VU** l'arrêté n° LA26 du 13 octobre 2017 portant modification de l'adresse du site de FLOIRAC et des biologistes exerçant au sein du laboratoire multi sites dénommé : BIO LAB 33 ;
- VU** le courriel du 5 janvier 2018 de Mme CHABLE du Conseil National de l'Ordre des Pharmaciens joignant les certificats relatifs aux fonctions exercées par Mme Mahussi FOURQUET ;
- VU** les pièces fournies au dossier :
- Certificat d'inscription de Madame ALFONSI Maud
 - Certificat d'inscription de Madame FOURQUET Mahussi
 - Certificat de radiation de Madame BEAU-GRAVIER Michèle
 - Certificat de radiation de Monsieur EESTERMANS Bernard
 - Certificat de radiation de Monsieur MARCEL Pierre
 - Certificat de radiation de Madame SAVARY Nadine

ARRETE

Article 1 : Le laboratoire multi sites BIO LAB 33 dont le siège social est implanté 106 avenue Montaigne à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) est composé de quatorze (14) sites ouverts au public dont les adresses et les numéros FINESS sont les suivants :

TERRITOIRE DE SANTE DE LA GIRONDE :

- 1/ 4 avenue de la Libération – AMBARES (33440)
Numéro FINESS ET : 33 005 315 8
- 2/ 74-76 avenue René Cassagne - CENON (33150)
Numéro FINESS ET : 33 003 236 8
- 3/ 45 avenue de l'entre deux mers - CREON (33670)
Numéro FINESS ET : 33 005 560 9
- 4/ 124 avenue du Médoc - Le Vigeon - EYSINES (33320)
Numéro FINESS ET : 33 003 774 8
- 5/ Centre commercial la Gravette - FLOIRAC (33270)
Numéro FINESS ET : 33 003 778 9
- 6/ 87 avenue du Général de Gaulle - LA BREDE (33650)
Numéro FINESS ET : 33 003 571 8
- 7/ Park Agora bâtiment A 47 rue Lagrua – LA TESTE DE BUCH (33260)
Numéro FINESS ET : 33 005 103 8
- 8/ 1 A chemin de Bernichon Lieu-dit Lartigot - LATRESNE (33360)
Numéro FINESS ET : 33 003 260 8
- 9/ 12 avenue Pasteur - LE HAILLAN (33185)
Numéro FINESS ET : 33 003 279 8
- 10/ 47 cours du Maréchal Leclerc - LEOGNAN (33850)
Numéro FINESS ET : 33 003 575 9.
- 11/ Centre commercial Génicart - LORMONT (33310)
Numéro FINESS ET : 33 003 241 8

- 12/ 12 avenue Pierre et Marcelle Girard - MARTIGNAS SUR JALLES
(33127)
Numéro FINESS ET : 33 005 822 3
- 13/ 4 rue du Pradina - PAUILLAC (33250)
Numéro FINESS ET : 33 004 867 9
- 14/ 106 avenue Montaigne à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160)
Numéro FINESS ET : 33 003 231 9 (**établissement principal**)

Article 2 : Les biologistes médicaux exerçant au sein du laboratoire multi sites BIO LAB 33, inscrits au Répertoire Partagé des Professionnels de Santé sont désormais les suivants :

A - LES BIOLOGISTES MÉDICAUX, ASSOCIÉS PROFESSIONNELS :

- **Mme ALFONSI Maud**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100420149 ;
- **M. BATS Jean-Michel**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550341 ;
- **M. BENZIMRA Simon**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001464469 ;
- **Mme BOURDILLEAU Stéphanie**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004152517 ;
- **M. DEGRANGE Sébastien**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001589752 ;
- **M. ESCOUBAS Jean**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 1000154999 ;
- **Mme FEBRER Florence**, médecin biologiste, inscrite à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848792;
- **M. FOUGERE Vincent**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001541118 ;
- **Mme GAILLARD-KRESSMANN Françoise**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549517 ;
- **M. HESTIN Pascal**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001558138 ;
- **M. LAURENT Frédéric**, pharmacien biologiste, biologiste coresponsable, Directeur Général de la SELAS, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001586568 ;
- **M. LEFRANCOIS Géry**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001551083 ;
- **M. MARCEL Guillaume**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100170199 ;
- **Mme MARCHESSEAU-MARQUAIS Muriel**, pharmacien biologiste, inscrite à la section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001549590 (*sous contrat de collaboration libérale de biologiste médicale*) ;

- **M. MARTENOT Antoine**, pharmacien biologiste, inscrit à la section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100753275 ;
- **M. MARTIN Philippe**, pharmacien biologiste, biologiste coresponsable, Président de la SELAS, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550689 ;
- **M. MAZZINI André**, médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848743 ;
- **Mme MIOSSEC Véronique**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001476455 ;
- **Mme PELLET Marie-Isabelle**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001548303 ;
- **M. PIERRE Thomas**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10100008605 ;
- **M. RONCIN Loïc**, pharmacien biologiste, inscrit à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10004152673 (*sous contrat de collaboration libérale de biologiste médical*) ;
- **Mme SALEY Edith**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001550960 ;
- **M. TESTOU Jean-Philippe**, médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848586 ;
- **M. VELEZ Laurent**, médecin biologiste, inscrit à l'Ordre des Médecins de la Gironde sous le numéro RPPS 10003848966 ;

B - LES BIOLOGISTES MÉDICAUX SALARIÉS, TITULAIRES D'UN CONTRAT DE TRAVAIL A DURÉE INDETERMINÉE :

- **Mme MALAFOSSE Irène**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001464469, exerçant à temps partiel ;
- **Mme RICHARD Françoise**, pharmacien biologiste, inscrite à la Section G de l'Ordre des Pharmaciens sous le numéro RPPS 10001527638, exerçant à temps partiel.

C - LES BIOLOGISTES MÉDICAUX SALARIÉS, TITULAIRES D'UN CONTRAT DE TRAVAIL A DURÉE DETERMINÉE :

- **Mme FOURQUET Mahussi**, pharmacien biologiste, inscrite à la section G de l'Ordre des pharmaciens sous le numéro RPPS 10100184778 ;

Article 3 : Toute modification relative à l'organisation générale du laboratoire ainsi que toute modification apportée à sa structure juridique et financière devront faire l'objet dans le délai prévu par voie réglementaire, d'une déclaration auprès de la Direction de la Santé Publique de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine et feront l'objet d'une modification du présent arrêté.

Article 4 : Un recours hiérarchique contre cet arrêté peut être formé, dans les deux mois de sa notification, devant la ministre des solidarités et de la santé. Ce recours hiérarchique ne constitue pas un recours préalable obligatoire au recours contentieux, qui peut être formé devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication du présent arrêté.

Article 5 : Cet arrêté sera notifié à :

- M. le Directeur Général de l'Agence Nationale de Sécurité du Médicament et des produits de santé,
- M. le Président de la Section G de l'Ordre National des Pharmaciens,
- M. le Président du Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins de la Gironde,
- M. le Directeur de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Gironde,
- M. le Président de la SELAS BIO LAB 33,
- M. le Directeur Général du COFRAC.

Article 6 : Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 16 mai 2018

Pour le directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine
Et par délégation,

**La Directrice adjointe,
Responsable du pôle veille et sécurité sanitaire,**



Karine Trouvain

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-023

B-2018-54 - Convention opérationnelle pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Mouliets-et-Villemartin (33), la Communauté de
Communes Castillon-Pujols et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 54

Approbation du projet :

Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moullets-et-Villemartin (33), la Communauté de Communes Castillon-Pujols et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Moullets-et-Villemartin (33), la Communauté de Communes Castillon-Pujols et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDI

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

*Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales*

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

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

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Mouliets-et-Villemartin (33), la Communauté de Communes Castillon-Pujols et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention:**-Objet : densification du centre-bourg**

La Commune de Mouliets-et-Villemartin est située à équidistance de Bordeaux et Bergerac, en rive gauche de la Dordogne, dans le territoire du Castillonnais, à. Elle appartient à la Communauté de Communes Castillon-Pujols.

Fruit de la fusion des communes de Mouliets et de Villemartin au début du XXe siècle, la Commune a une structure urbaine éparse et déliée.

A partir des années 80, la Commune connaît une augmentation de sa population jusqu'à 2009. Un ralentissement de cette dynamique s'opère à partir des années 2000 pour s'inverser à partir de 2009 et stagner autour de 1 070 habitants.

La Commune, par sa proximité avec les communes de Castillon-La-Bataille et Libourne ainsi que son cadre de vie préservé et les prix du foncier, la rend attractive auprès des jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, notamment les couples avec enfant(s). Malgré cette attractivité la Commune connaît une baisse de sa population et comptait 28,6% de personnes de plus de 60ans en 2014, ce qui a terme l'a contraint à fermer une classe de maternelle.

Le taux de résidences principales sur la Commune atteint 86,4% en 2014. Ces résidences sont en majorité des maisons (94,3%) de 4 pièces et plus (80,3%). Le pic de constructibilité des maisons sur la commune est atteint entre les années 70 et 90. La construction d'appartements débute plus tardivement, à partir des années 90, pour atteindre en 2014 4,7% des résidences principales de la commune.

Le taux de logements vacants est quant à lui en augmentation, passant de 5,3% en 2009 à 9,7% en 2014 (49 logements sur 506), taux le plus fort depuis les années 60.

La Commune garde, depuis 2009, un taux de population active ayant un emploi autour de 65%, les retraités représentant 9,8% de la population. La majorité de la population (78,8%) travaille dans une autre commune. En effet ce secteur est très polarisé, par la Métropole, Bergerac, Libourne et Castillon-La-Bataille. Cette forte polarisation explique en partie la présence d'une majorité d'établissements (53,3%) dans la sphère présentielle.

La Commune de Mouliets-et-Villemartin, consciente de son attractivité mais également de ses problématiques de mitage et de la nécessité d'une intervention publique en centre ancien a engagé cette réflexion, dans un premier temps, une étude réalisée par le CAUE.

Le plan de zonage du PLU actuel de la Commune prévoit une zone de réserve foncière 2AU au sud du bourg de Piquessègue. La Commune a lancé une réflexion sur ces grandes emprises foncières, friches enherbées et parcelles viticoles, situées au sud des équipements sportifs de la centralité de Mouliets-et-Villemartin. Elle souhaiterait y réaliser un programme de logements mixtes et créer une réelle dualité autour des équipements du bourg, ce qui nécessitera de réviser le PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation ces fonciers.

Le projet de la Commune de Mouliets-et-Villemartin repose sur une volonté de valorisation de son centre à travers la densification et la rationalisation de son urbanisation.

-Montant : 20 000€

-Durée : 3 ans

-Nombre de logements prévus à la convention: 0

Périmètre d'étude : Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la carte.

Périmètre d'étude : Piquessègue Sud

Site : Parcelles cadastrées section AE n°78 (8 610m²), 79 (6 090m²), 331 (3 016m²), 332 (112m²), 335 (733m²). Trois parcelles conjointes au site sont la propriété de la mairie : Parcelles cadastrées section AE n°301 (5 011m²), 336 (6 247m²), 334 (161m²).

Projet : Au regard du PLU de la Commune, Mouliets-et-Villemartin dispose de très peu de fonciers disponibles. Ce vaste ensemble non bâti, se situe à 150m de la Mairie et est classé en zone 2AU au PLU. Idéalement situé, la Commune souhaiterait voir se réaliser sur ces fonciers un programme de logements afin d'accueillir les nouveaux habitants. Afin de réaliser ce projet une révision du PLU sera nécessaire afin d'ouvrir le foncier à l'urbanisation.

Avant d'engager cette révision une étude sera nécessaire afin d'appréhender au mieux les opportunités d'acquisitions et les possibilités de réalisation d'un programme de logements sur les parcelles susvisées.



*Mouliets-et-
Villemartin*



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°18-33-
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MOULIETS-ET-VILLEMARTIN (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTILLON-PUJOLS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Mouliets-et –Villemartin dont la Mairie est située 55 route de Piquessegue – 33350 MOULIETS-ET-VILLEMARTIN, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Claude DELGUEL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

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

Ci-après dénommée « **CCCP** » ;

D'une part,

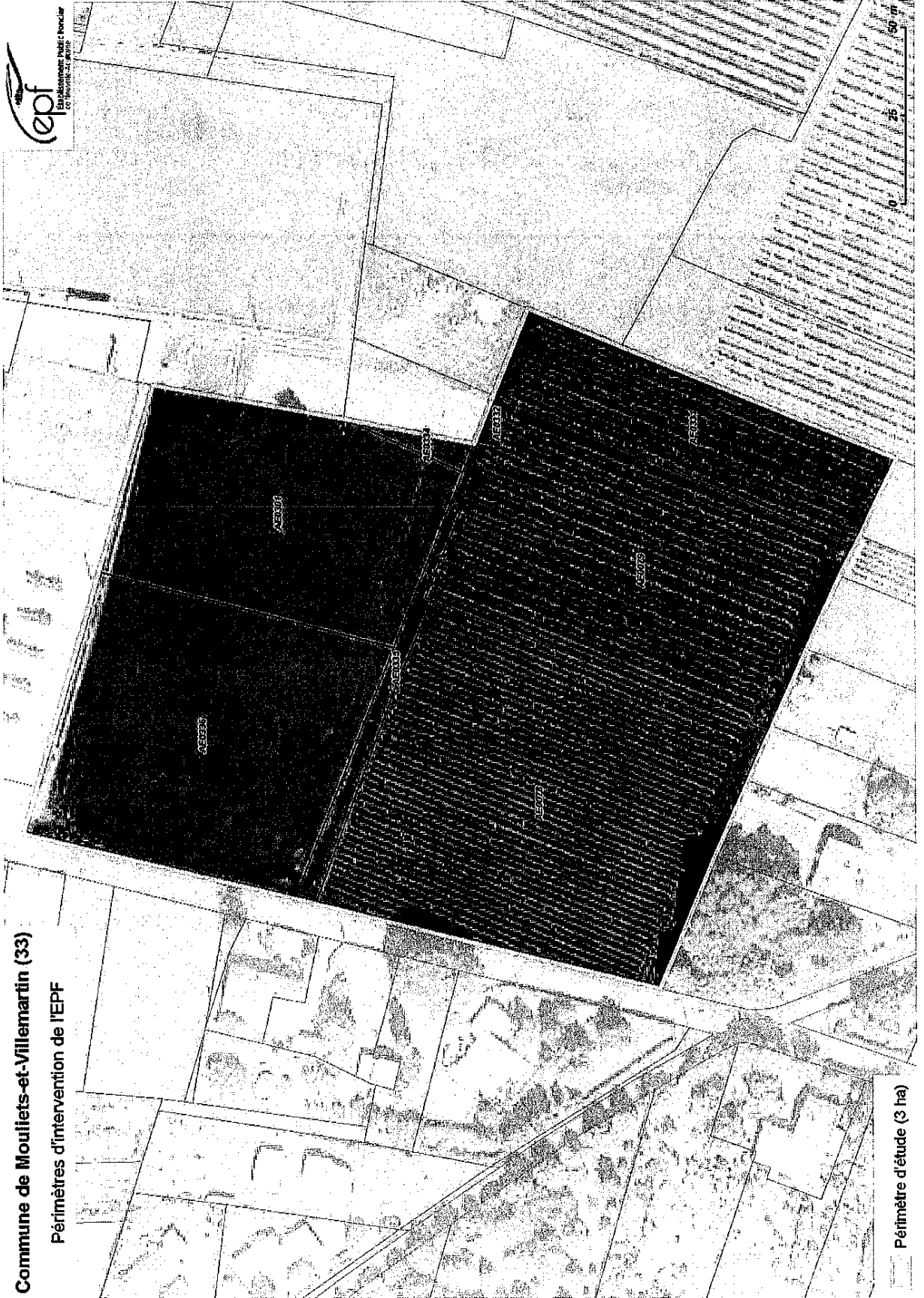
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°..... en date du 3 mai 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Moullets-et-Villemartin (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre d'étude (3 ha)

PRÉAMBULE

La Commune de Mouliets-et-Villemartin

La Commune de Mouliets-et-Villemartin est située à équidistance de Bordeaux et Bergerac, en rive gauche de la Dordogne, dans le territoire du Castillonais, à. Elle appartient à la Communauté de Communes Castillon-Pujols, dont elle est la cinquième commune la plus peuplée.

Elle est accessible par le réseau routier départemental des RD17E4 et RD17, du nord au sud, de Castillon –La-Bataille à Pujols et par la RD119E1 et RD15, d'ouest en est en provenance de Saint-Magne-de-Castillon vers Sainte-Radegonde qui complète le maillage du territoire.

Fruit de la fusion des communes de Mouliets et de Villemartin au début du XXe siècle, la Commune a une structure urbaine éparse et déliée.

A partir des années 80, la Commune connaît une augmentation de sa population jusqu'à 2009. Un ralentissement de cette dynamique s'opère à partir des années 2000 pour s'inverser à partir de 2009 et stagner autour de 1 070 habitants.

La Commune, par sa proximité avec les communes de Castillon-La-Bataille et Libourne ainsi que son cadre de vie préservé et les prix du foncier, la rend attractive auprès des jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, notamment les couples avec enfant(s). Malgré cette attractivité la Commune connaît une baisse de sa population et comptait 28,6% de personnes de plus de 60ans en 2014, ce qui a terme l'a contraint à fermer une classe de maternelle.

Le taux de résidences principales sur la Commune atteint 86,4% en 2014. Ces résidences sont en majorité des maisons (94,3%) de 4 pièces et plus (80,3%). Le pic de constructibilité des maisons sur la commune est atteint entre les années 70 et 90. La construction d'appartements débute plus tardivement, à partir des années 90, pour atteindre en 2014 4,7% des résidences principales de la commune.

Le taux de logements vacants est quant à lui en augmentation, passant de 5,3% en 2009 à 9,7% en 2014 (49 logements sur 506), taux le plus fort depuis les années 60.

La Commune garde, depuis 2009, un taux de population active ayant un emploi autour de 65%, les retraités représentant 9,8% de la population. La majorité de la population (78,8%) travaille dans une autre commune. En effet ce secteur est très polarisé, par la Métropole, Bergerac, Libourne et Castillon-La-Bataille. Cette forte polarisation explique en partie la présence d'une majorité d'établissements (53,3%) dans la sphère présentielle.

Le Projet de la Commune de Mouliets-et-Villemartin :

La Commune de Mouliets-et-Villemartin a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de densification de son centre-bourg.

La Commune de Mouliets-et-Villemartin, consciente de son attractivité mais également de ses problématiques de mitage et de la nécessité d'une intervention publique en centre ancien a engagé cette réflexion, dans un premier temps, une étude réalisée par le CAUE afin d'être accompagné dans le cadre d'une réflexion préalable au devenir de la zone 2AU et au renforcement de la centralité du secteur de Piquessegué. En parallèle le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Libournais assure la maîtrise d'œuvre de la révision du PLU.

Le plan de zonage du PLU actuel de la Commune prévoit une zone de réserve foncière 2AU au sud du bourg de Piquessègue. La Commune a lancé une réflexion sur ces grandes emprises foncières, friches enherbées et parcelles viticoles, situées au sud des équipements sportifs de la centralité de Mouliets-et-Villemartin. Elle souhaiterait y réaliser un programme de logements mixtes et créer une réelle dualité autour des équipements du bourg, ce qui nécessitera de réviser le PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation ces fonciers.

En conclusion, le projet de la Commune de Mouliets-et-Villemartin repose sur une volonté de valorisation de son centre à travers la densification et la rationalisation de son urbanisation.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en

œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens

- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

Périmètre d'étude : Piquesegue Sud

Site : Parcelles cadastrées section AE n°78 (8 610m²), 79 (6 090m²), 331 (3 016m²), 332 (112m²), 335 (733m²).

Trois parcelles conjointes au site sont la propriété de la mairie : Parcelles cadastrées section AE n°301 (5 011m²), 336 (6 247m²), 334 (161m²).

Projet : Au regard du PLU de la Commune, Mouliets-et-Villemartin dispose de très peu de fonciers disponibles. Ce vaste ensemble non bâti, se situe à 150m de la Mairie et est classé en zone 2AU au PLU. Idéalement situé, la Commune souhaiterait voir se réaliser sur ces fonciers un programme de logements afin d'accueillir les nouveaux habitants. Afin de réaliser ce projet une révision du PLU sera nécessaire afin d'ouvrir le foncier à l'urbanisation.

Avant d'engager cette révision une étude sera nécessaire afin d'appréhender au mieux les opportunités d'acquisitions et les possibilités de réalisation d'un programme de logements sur les parcelles susvisées.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (20 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Mouliets-et-Villemartin
représentée par son Maire,

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

Jean-Claude DELGUEL

Gérard CESAR

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°.....
en date du 3 mai 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-024

B-2018-56 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune
de Preignac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Délibération n° B-2018- 56

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Preignac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Preignac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le **07 MAI 2018** Pour le Préfet,

~~Le Secrétaire général pour les affaires régionales~~
Le Préfet,


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Preignac (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

Le village de Preignac est situé dans le territoire de l'Entre-deux-Mers, dans le département de la Gironde. Il fait partie de l'arrondissement de Langon (5 kilomètres). Elle est membre de la Communauté de communes de Convergence Garonne.

Au 31 décembre 2015, Preignac recense 248 établissements sur son territoire. Environ 20% sont tournés, encore, vers le secteur de l'agriculture : cette part importante est due à une orientation vers l'activité viticole. En effet, 40 propriétés viticoles sont dénombrées sur la commune, 4 syndicats, ainsi que 3 négociants en vin.

La Commune de Preignac entend redynamiser et densifier son bourg. Elle connaît actuellement un mouvement très limité en termes d'accueil de population. Elle souhaite se donner des moyens d'amorcer une nouvelle dynamique, et de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants, notamment par la mise à disposition de logements adaptés à ces publics potentiels, ou de services, qu'elles pourraient rechercher en s'installant sur un territoire.

La Collectivité envisage également d'améliorer son cadre de vie, qui peut être vu négativement en raison de la présence de bâtiments actuellement vacants, en plein cœur de bourg ou à proximité d'artères de circulation passantes.

L'action sur l'existant est donc possible, et est déjà envisagée par les élus depuis quelques années. La Commune a prescrit en 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est devenu effectif en juillet 2017. Le PADD prévoit notamment de donner une nouvelle impulsion à la commune, en s'appuyant sur ses potentialités. Il s'agit de prendre des mesures, permettant à la commune de prendre une nouvelle dynamique, sans exposition à des risques (naturels du fait du PPRI, ou liés aux activités viticoles). La reconversion de sites (actuellement inoccupés) est ainsi envisagée dans le document : ces derniers peuvent présenter des potentiels très intéressants en termes de surface et de localisation, la Commune souhaite donc en profiter.

Ainsi, plus que la gestion ou le confortement d'un Hameau, ou le développement de l'urbanisation par une succession de projets à court terme, la commune souhaite anticiper un besoin en logements et répondre aux objectifs fixés par le SCoT en établissant une politique active et incitative en matière d'habitat sur le long terme.

L'aménagement de la Commune est donc pensé de manière cohérente, en ne voulant négliger aucun élément pour l'avenir du territoire. Une urbanisation sans consommation d'espace agricole, et l'implantation d'équipements sur des axes passants sont donc pensés. Ces opérations permettent de répondre à la demande en logements, de diversifier l'offre présente sur la commune par le biais d'une urbanisation des cœurs d'îlots.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Preignac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du territoire, avec la création de logements sur de l'existant permettant l'accueil de nouvelles populations, véritable témoin de la dynamique territoriale.

-Montant : 700 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements: A minima 6

-Périmètres :

Périmètre de veille : Sans objet

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet : Reconversion d'une friche industrielle**

Site : Parcelles cadastrées section A, sur la Départementale 109, Quartier « Le Lapin ». Le site comprend une ancienne entreprise industrielle, actuellement en friche.

Il a été classé en zone 1AU du PLU et l'aménagement du secteur a été défini comme une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le document d'urbanisme approuvé en mai 2017 par la CDC de Convergence Garonne, compétente en la matière.

Projet : La commune envisage de requalifier ce secteur (urbain) délaissé et de développer l'habitat sur le territoire, sous une forme diversifiée.

Elle projette à ce titre la réalisation d'une opération purement résidentielle, par le biais d'implantation d'un équipement public pour personnes âgées et d'un programme d'habitats individuels. La commune recherche une certaine mixité au sein de ce secteur, et plus largement au sein du village, tout en évitant la consommation d'espaces agricoles.

La réalisation de 6 logements minimum est prévue en zone 1AUb4, le nombre de places de la résidence pour personnes âgées restera à affiner.

La collectivité missionne l'EPF, afin d'effectuer les négociations avec le propriétaire du site, mais aussi afin de réaliser les démolitions et la dépollution du site, nécessaires à la réalisation de son opération d'aménagement d'ensemble.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener une étude de faisabilité visant à déterminer la typologie d'habitats pouvant s'implanter, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération. En effet, le secteur n'est actuellement pas desservi par l'assainissement collectif, il conviendra donc de prendre en compte de mener à bien cette opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération. Il conviendra notamment, d'intégrer le chiffrage de la démolition, et de la dépollution probable du site, afin de garantir une sortie du projet viable financièrement.

L'EPF appuiera également la commune dans le choix de l'opérateur apte à mener l'opération sur ce secteur, le plus proche des objectifs affichés dans le cahier des charges de la consultation.

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

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



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE PREIGNAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Preignac dont le siège est situé 1 Place de la Mairie – 33210 PREIGNAC- représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Gilbert BAPSALLE** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

D'une part,

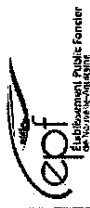
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du 03 mai 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Preignac (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

périmètres_2018
Périmètre de réalisation

PRÉAMBULE

La Commune de Preignac

Le village de Preignac est situé dans le territoire de l'Entre-deux-Mers, dans le département de la Gironde. Il est localisé à une quarantaine de kilomètres au Sud de la Métropole bordelaise (rive gauche), et fait partie de l'arrondissement de Langon (5 kilomètres). Elle est membre de la Communauté de communes de Convergence Garonne.

Elle se compose d'un bourg centre, avec la particularité d'une distance assez importante entre les lieux ou édifices publics (Mairie, Eglise). Les parties non urbanisables, vallonnées, sont essentiellement couvertes de vignes et de bois.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune comptabilise 2183 habitants. Historiquement, Preignac a connu une population davantage importante, avec plus de 2700 habitants au début des années 1900. Au sortir de la 2nde Guerre Mondiale, 2280 personnes sont dénombrées. La population diminue des années 1970 aux années 1990 (passage en dessous des 2000 administrés), la variation commence à redevenir positive à la fin des années 1990. Entre 2009 et 2014, l'évolution annuelle est limitée, avec une hausse moyenne de 0,3%, expliquée essentiellement par le solde naturel. La dynamique d'arrivée de nouvelles populations n'est donc pas très présente sur la commune ces dernières années.

Le Château de Malle est visité, tant pour ses jardins et son architecture, que pour ses chais (sont produites sur la propriété les appellations prestigieuses Graves et Sauternes. Egalement, de par son Grand Orgue et ses vitraux, l'Eglise Saint-Vincent revêt un cachet non négligeable. Des digues, et un ancien port, confèrent une identité territoriale au village, de par la présence du Ciron (fleuve traversant les Landes, le Lot-et-Garonne et la Gironde, pour se jeter dans la Garonne à Barsac, à 3 kilomètres de Preignac).

Au 31 décembre 2015, Preignac recense 248 établissements sur son territoire. Environ 20% sont tournés, encore, vers le secteur de l'agriculture : cette part, importante si l'on compare à la moyenne constatée la même année pour l'ensemble du département girondin (5,4%), est due à une orientation vers l'activité viticole. En effet, 40 propriétés viticoles sont dénombrées sur la commune, 4 syndicats, ainsi que 3 négociants en vin.

Preignac abrite une école maternelle et une élémentaire, avec une soixantaine d'élèves pour la première et 125 enfants pour la seconde, dénombrés à la dernière rentrée scolaire. Une crèche d'une capacité de 25 places est également présente. Le collège et le lycée les plus proches se situent à Langon, à environ 6 kilomètres. Le tissu associatif est intéressant pour la commune, avec une trentaine d'associations diverses recensées sur le territoire. L'accès à la culture est également possible, du fait de la présence d'une bibliothèque.

Enfin, au niveau médical, le Pôle médical des Grandes Vignes dénombre des infirmières, médecins, sages-femmes, pharmacie, et d'autres pans du secteur (ostéopathe, psychologue, généraliste) sont exercés à titre indépendant sur la commune. Le secteur est donc assez bien représenté pour un Pôle relais comme Preignac.

Le parc de logements de la commune est caractérisé par la très forte proportion de résidences principales (environ 88 % en 2014). Les logements sont majoritairement des maisons, de 4 pièces ou plus (75% de logements de cette taille). Le taux de logements vacants de l'ordre de 10%, est donc assez élevé pour la commune. Il est davantage élevé que pour la moyenne constatée sur le département de la Gironde ; néanmoins le taux et le nombre de logements inoccupés a légèrement diminué entre

2009 et 2014 (un taux baissant de 10,2% à 9,8%). Cette baisse, ou du moins cette non augmentation du taux et du nombre, peut témoigner de la volonté communale de privilégier l'action sur l'existant plutôt que la construction neuve systématique.

En effet, environ 70% des habitations présentes sur la commune ont été construites avant 1970 (dont 45% avant 1919), il peut donc être possible voire nécessaire d'agir sur ce parc assez ancien mais conférant en contrepartie à la commune une identité forte qu'il convient, dans la limite du possible, de préserver.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Preignac entend redynamiser et densifier son bourg. Elle connaît actuellement un mouvement très limité en termes d'accueil de population.

Elle souhaite se donner des moyens d'amorcer une nouvelle dynamique, et donc de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants, notamment par la mise à disposition de logements adaptés à ces publics potentiels, ou de services, qu'elles pourraient rechercher en s'installant sur un territoire.

La Collectivité envisage également d'améliorer son cadre de vie, qui peut être vu négativement en raison de la présence de bâtiments actuellement vacants, en plein cœur de bourg ou à proximité d'artères de circulation passantes. L'action sur l'existant est donc possible, et est déjà envisagée par les élus depuis quelques années.

La Commune a prescrit en 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil communautaire de la Communauté de Communes de Convergence Garonne, compétente pour suivre l'élaboration du PLU au titre de sa compétence aménagement du territoire, a validé le projet de PLU en mai 2017. Celui-ci est devenu effectif en juillet 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit notamment de donner une nouvelle impulsion à la commune, en s'appuyant sur ses potentialités. Il s'agit de prendre des mesures, permettant à la commune de prendre une nouvelle dynamique, sans exposition à des risques (naturels du fait du PPRI, ou liés aux activités viticoles). La reconversion de sites (actuellement inoccupés) est ainsi envisagée dans le document : ces derniers peuvent présenter des potentiels très intéressants en termes de surface et de localisation, la Commune souhaite donc en profiter.

Ainsi, plus que la gestion ou le confortement d'un Hameau, ou le développement de l'urbanisation par une succession de projets à court terme, la commune souhaite anticiper un besoin en logements et répondre aux objectifs fixés par le SCoT en établissant une politique active et incitative en matière d'habitat sur le long terme.

L'aménagement de la Commune est donc pensé de manière cohérente, en ne voulant négliger aucun élément pour l'avenir du territoire. Une urbanisation sans consommation d'espace agricole, et l'implantation d'équipements sur des axes passants sont donc pensés. Ces opérations permettent de répondre à la demande en logements, de diversifier l'offre présente sur la commune par le biais d'une urbanisation des cœurs d'îlots.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Preignac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du territoire, avec la création de logements sur de l'existant permettant l'accueil de nouvelles populations, véritable témoin de la dynamique territoriale.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

• Projet : Reconversion d'une friche industrielle

Site : Parcelles cadastrées section A, sur la Départementale 109, Quartier « Le Lapin ».

Le site comprend une ancienne entreprise industrielle, actuellement en friche.

Il a été classé en zone IAU du PLU et l'aménagement du secteur a été défini comme une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le document d'urbanisme approuvé en mai 2017 par la CDC de Convergence Garonne, compétente en la matière.

Projet : La commune envisage de requalifier ce secteur (urbain) délaissé et de développer l'habitat sur le territoire, sous une forme diversifiée.

Elle projette à ce titre la réalisation d'une opération purement résidentielle, par le biais d'implantation d'un équipement public pour personnes âgées et d'un programme d'habitats individuels. La commune recherche une certaine mixité au sein de ce secteur, et plus largement au sein du village, tout en évitant la consommation d'espaces agricoles.

La réalisation de 6 logements minimum est prévue en zone 1AUb4, le nombre de places de la résidence pour personnes âgées restera à affiner.

La collectivité missionne l'EPF, afin d'effectuer les négociations avec le propriétaire du site, mais aussi afin de réaliser les démolitions et la dépollution du site, nécessaires à la réalisation de son opération d'aménagement d'ensemble.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener une étude de faisabilité visant à déterminer la typologie d'habitats pouvant s'implanter, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération. En effet, le secteur n'est actuellement pas desservi par l'assainissement collectif, il conviendra donc de prendre en compte de mener à bien cette opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération. Il conviendra notamment, d'intégrer le chiffrage de la démolition, et de la dépollution probable du site, afin de garantir une sortie du projet viable financièrement.

L'EPF appuiera également la commune dans le choix de l'opérateur apte à mener l'opération sur ce secteur, le plus proche des objectifs affichés dans le cahier des charges de la consultation.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Preignac
représentée par son Maire,

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

Jean-Gilbert BAPSALLE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-025

B-2018-57 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Saint-Julien-Beychevelle (33) et l'EPF de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 57

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Julien-Beychevelle (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Julien-Beychevelle (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Julien-Beychevelle (33) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Centre-bourg

-Objet : Revitalisation des deux bourgs de la Commune

La Commune de Saint-Julien-Beychevelle a décidé d'entreprendre, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une nouvelle opération de revalorisation dans de ses deux centres-bourgs.

Comme il a été présenté précédemment, malgré son cadre de vie préservé et son potentiel touristique important la commune souffre depuis de nombreuses années d'une forte déprise démographique et d'une raréfaction de l'activité commerciale.

Or le territoire fortement contraint ne permet pas à l'habitat de se développer en extension des deux bourgs. Dès lors, seule la revitalisation des centres-bourgs existants et leurs réaménagements peuvent redonner de l'attractivité à la commune.

Consciente de ce phénomène, la Commune de Saint-Julien-Beychevelle a profité de la réalisation d'une étude de stratégie opérationnelle et de la réalisation d'un plan guide pour chaque commune de l'ancienne Communauté de Communes du Centre Médoc, pour réfléchir à plusieurs pistes d'actions.

Tout d'abord la mise en place d'une OPAH sur les deux bourgs doit conduire les propriétaires privés à entreprendre des travaux d'amélioration de l'habitat de manière à renouveler le parc de logement vieillissant. Cette opération pourrait être complétée, selon l'étude, par un périmètre d'obligation aidée de ravalement de façade, le long de la Grand Rue à Beychevelle, qui constitue la plus longue continuité de façade de la commune et concentre une partie non négligeable de la population.

Enfin ces dispositifs seront accompagnés d'une incitation à la densification la création de logements neufs sur des fonds de jardins ou des dépendances qui n'étaient pas à destination d'habitat.

L'étude préconise aussi le réaménagement d'espaces publics appartenant à la Commune comme le parc de l'église qui doit compléter une politique de travaux déjà entrepris par la municipalité avec le réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville à St-Julien et de l'entrée de la Grand Rue à Beychevelle.

Afin de compléter ses travaux d'aménagement, la Commune souhaite également réaliser plusieurs acquisitions foncières d'immeubles actuellement ou prochainement vacants pour recréer un tissu commercial de proximité qui fait défaut aujourd'hui aux deux bourgs.

Ces acquisitions permettront aussi de réhabiliter des immeubles aujourd'hui dans des états hétérogènes, d'aérer le tissu urbain, et de recréer des logements dans les étages.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations visant à acquérir les immeubles présents dans les périmètres des deux bourgs, réaliser les travaux de démolitions nécessaires pour certains, et aider la municipalité à rechercher des opérateurs privés pour recréer des activités commerciales ou des logements réhabilités.

Ainsi, les projets soumis par la Commune de Saint-Julien-Beychevelle à l'intervention de l'EPF participeraient de manière significative à la revitalisation commerciale et démographique de la commune.

-Montant : 700 000 €

-Montant : 700 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : 5

-Périmètres :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à aux bourgs de St-Julien et de Beychevelle

Périmètre de réalisation : Il s'agit des différents immeubles à acquérir

- **Projet 1 : Garage place de l'Hôtel de Ville**

Site : Parcelles cadastrales C 476/ C 478 / C 653

Cet ensemble est composé immeuble ancien au cœur du bourg de Saint-Julien, en bordure de la route des châteaux qui abrite les bureaux d'un garage automobile et de petits garage en fonds d'îlot abritant les ateliers de ce dernier.

L'immeuble principal, dont la façade donne sur la place principale du bourg où se concentrent la mairie, l'école, les deux restaurants et la cave, est en pierre et ne comporte qu'un seul étage. Il est dans un état très dégradé et constitue une emprise très peu esthétique au sein de cet espace public récemment réaménagé. Les garages en fonds d'îlot, sont quant à eux de très faibles hauteurs et ne présentent aucune qualité architecturale, et devront faire l'objet d'étude pour connaître le degré de pollution.

Projet : La localisation de cet immeuble, est très stratégique pour le centre-bourg. En effet, il est placé dans un virage au bord de l'axe routier très passant de la D2 à emplacement très visible, et à proximité immédiate de nombreuses places de stationnement. De plus il est au centre du tissu commercial et de services du bourg de Saint-Julien.

De ce fait, il apparaît pour la municipalité et au regard des résultats de l'étude précitée, comme un foncier idéal pour l'implantation d'un commerce multiservice, pouvant capter une clientèle résidentielle mais surtout de passage.

Enfin, l'activité de garage, qui était non adaptée dans un cœur de bourg doit prochainement déménager. L'EPF pourra ainsi grâce à la présente convention mener l'acquisition de ces fonciers auprès de l'unique propriétaire procéder à la démolition, et aux dépollutions si nécessaires des ateliers en fond d'îlot. Il accompagnera aussi la Commune dans sa recherche d'opérateur privé réalisant la création d'un commerce ou de plusieurs dans l'immeuble donnant sur la place.

- **Projet 2 : Place du Carrousel - rue de la Vieille école**

Site : Parcelles cadastrales D 619 et D 721

Le site est composé de deux bâtiments distincts dans le centre du bourg de Beychevelle, place du Carrousel et dans la rue adjacente de la Vieille école.

Le premier foncier, place du Carrousel (parcelle (D 619) est un immeuble de ville en pierre de taille et R+1, qui dispose d'un rez-de-chaussée pouvant accueillir un local commercial. Cet immeuble actuellement vacant et à vendre, est dans un état très satisfaisant et ne nécessite pas de gros travaux de réhabilitation.

Le second foncier est situé à quelques dizaines de mètres du premier, à l'entrée de la rue de la Vieille école est une ancienne maison ouvrière (D 721) avec une partie en rdc et une autre en R+1 qui dispose d'un petit jardin en fond d'îlot. L'ensemble, vacant depuis de nombreuses années, est dans un état dégradé.

Projet : Ces deux fonciers proches l'un de l'autre, se situe à proximité immédiate des deux derniers commerces du bourg de Beychevelle, un restaurant et un salon de coiffure situé face à la place du Carrousel de l'autre côté de la Grand rue. De plus ils se situent à l'entrée est du bourg, qui est bordé par la RD2, dont l'accès au centre Beychevelle a été réaménagé il y a quelques années.

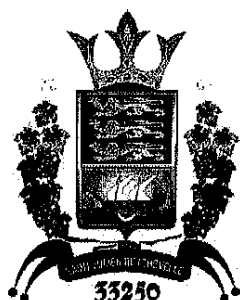
L'acquisition de ces deux fonciers permettrait de sanctuariser le rdc à vocation commerciale du premier foncier afin de rechercher un opérateur privé voulant installer une activité de commerce de proximité. Le prochain réaménagement de la place du Carrousel, doit permettre la mise en valeur des commerces

existants et à venir qui la bordent, mais va supprimer des places de stationnement. La démolition du foncier très dégradé de la rue de la Vieille école pourrait permettre de compenser ces suppressions et d'aérer l'îlot d'habitat très dense qui l'entoure.

Dès lors la combinaison de ses deux actions, avec les travaux de réaménagement de la place du Carrousel et plus généralement de la Grand rue de Beychevelle, aboutirait à une revitalisation commerciale du bourg et une résorption de la vacance du logement, tout en mettant en valeur le bâti environnant.

L'EPF pourrait donc mener les négociations et acquérir les deux fonciers, puis procéder à la démolition de la parcelle D 721. Il accompagnera par la suite Commune dans sa recherche d'opérateur privé pour la réalisation d'un commerce place du Carrousel et cédera le foncier démoli à la collectivité pour qu'elle puisse réaliser l'aménagement d'un espace public.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN-BEYCHEVELLE (33)
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Commune de Saint-Julien-Beychevelle dont la Mairie est située au 7 Place de l'Hôtel de Ville, 33250 SAINT-JULIEN-BEYCHEVELLE représentée par son maire, **Monsieur Lucien BRESSAN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

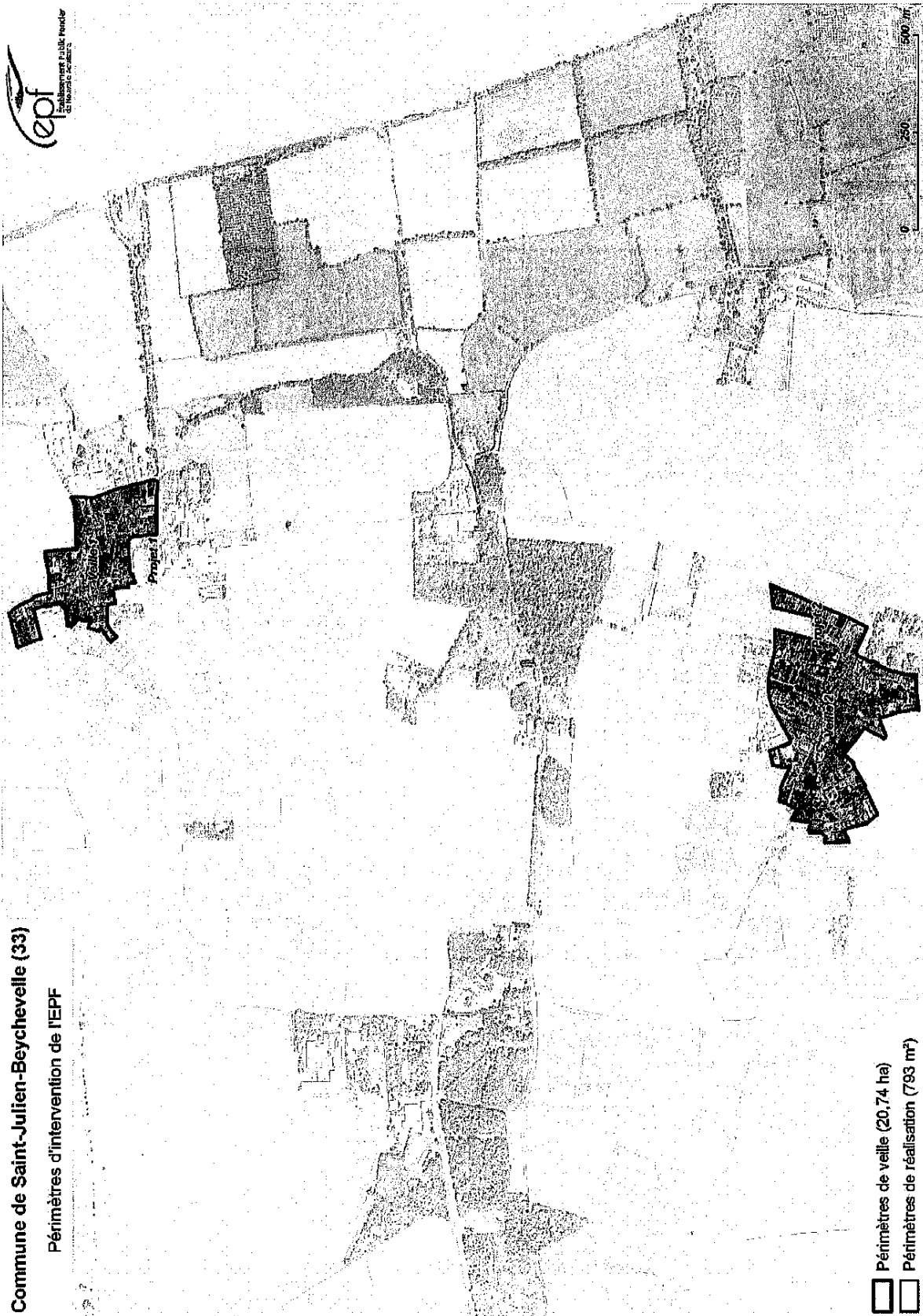
D'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2018 en date du 3 mai 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Commune de Saint-Julien-Beychevelle (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

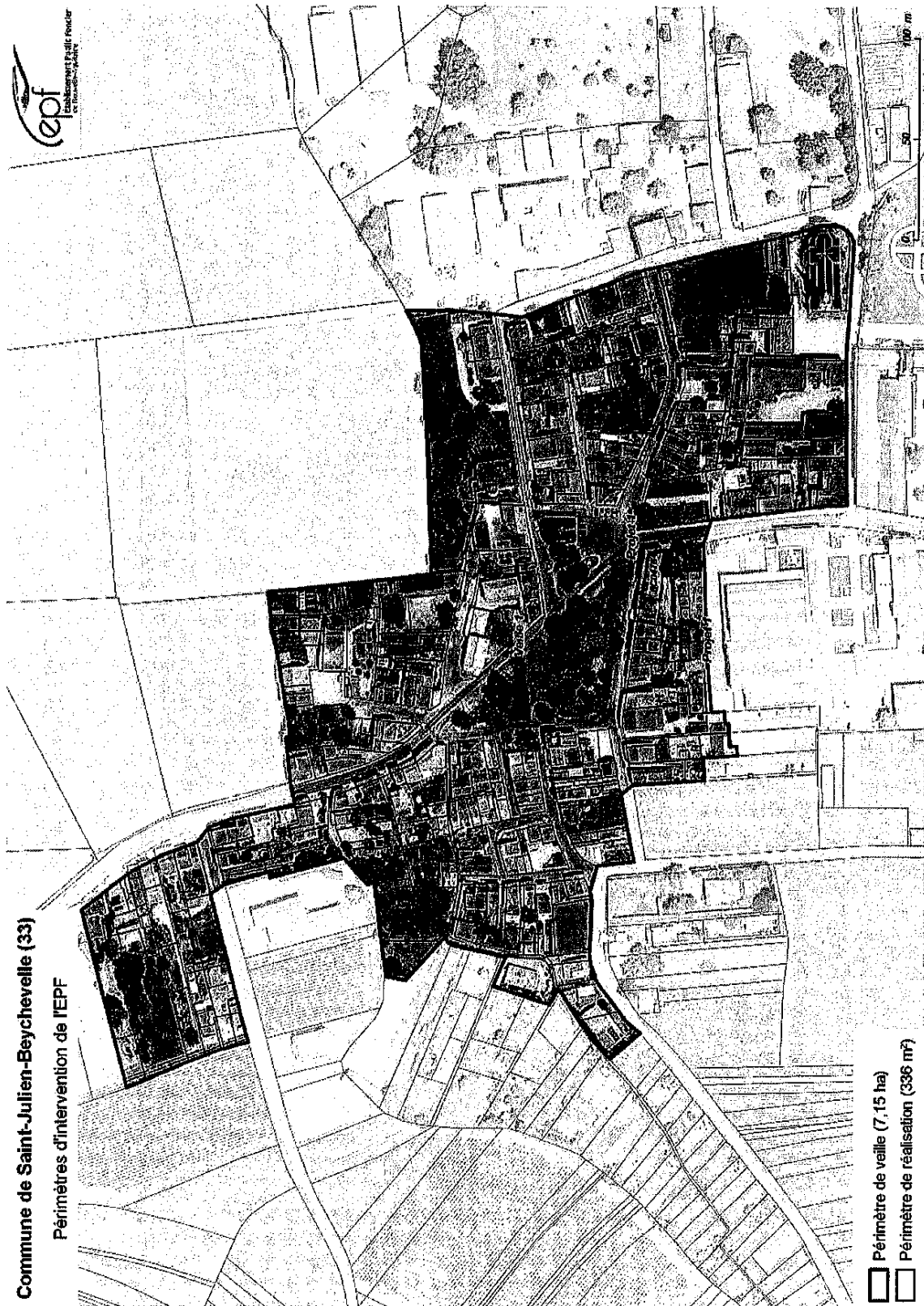


- Périmètres de veille (20,74 ha)
- Périmètres de réalisation (793 m²)

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Julien-Beychevelle (33)

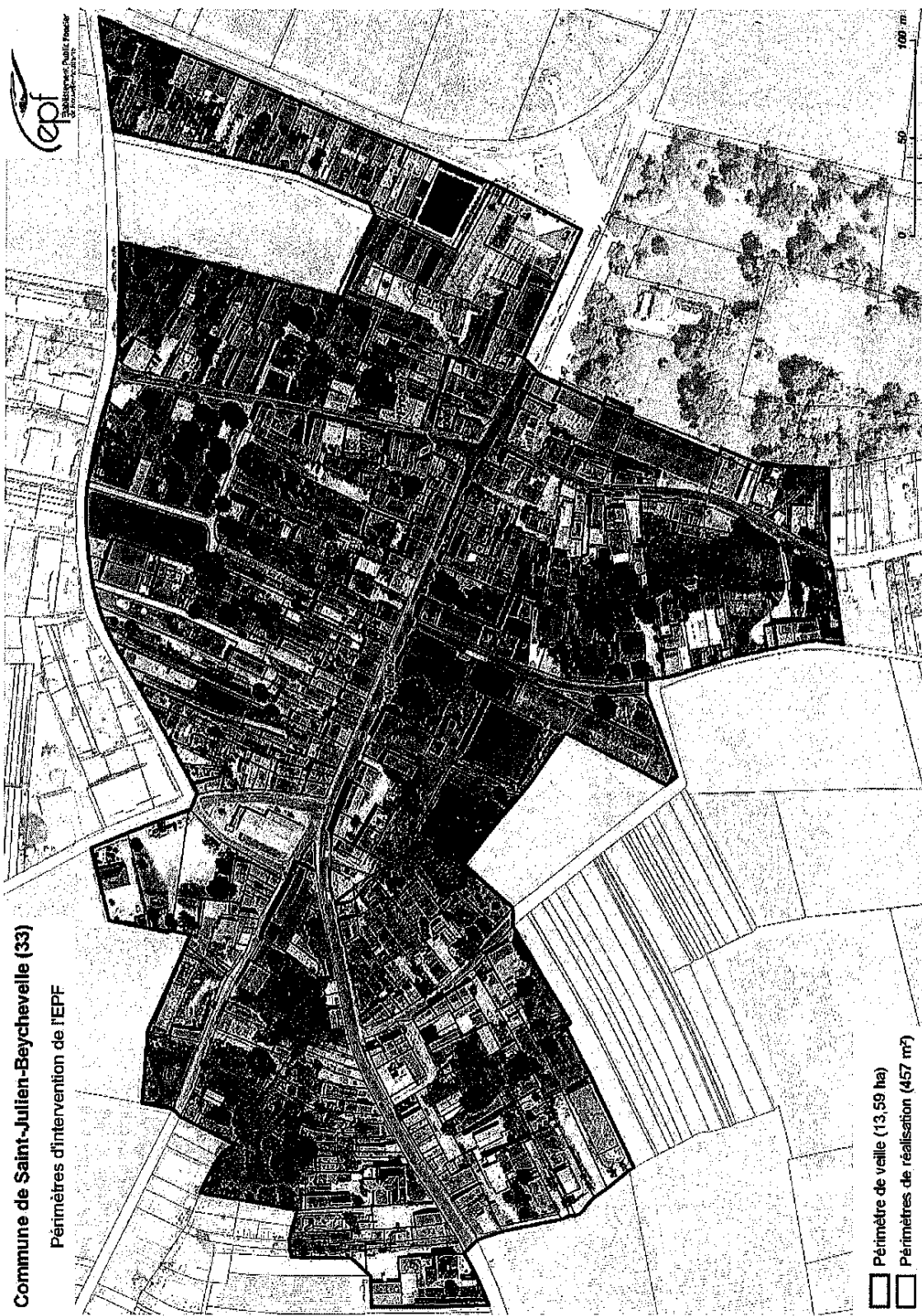
Périmètres d'intervention de l'EPF



▨ Périmètre de veille (7,15 ha)



□ Périmètre de réalisation (336 m²)

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Saint-Julien-Beychevelle (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

-  Périmètre de veille (13,59 ha)
-  Périmètres de réalisation (457 m²)

Identification des périmètres d'intervention

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Julien-Beychevelle

La commune de Saint-Julien-Beychevelle est située dans le département de la Gironde au bord de l'estuaire éponyme et au cœur de la presqu'île du Médoc. Elle appartient à la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île depuis sa création le 1^{er} janvier 2017. Elle dépend du canton et de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

Avec seulement 609 habitants en 2015, Saint-Julien figure parmi les plus petites communes médocaines. Or la démographie communale ne cesse de chuter depuis le début du XX^{ème} siècle où elle atteignait presque le seuil des 2 000 habitants.

Cette forte déprise démographique trouve ses sources dans la structure même du territoire communale. En effet, ce dernier est fortement contraint par la combinaison d'une pression foncière viticole, d'un PPRI sur les bords d'estuaires et les marais, ainsi que par la limitation de l'urbanisation due à l'absence de documents d'urbanisme.

Ces différents éléments empêchent les deux bourgs de la commune, Saint-Julien et Beychevelle de s'étendre et obligent la population à se maintenir dans un tissu bâti ancien et dense.

En parallèle de ses causes internes, le déclin démographique de Saint-Julien-Beychevelle s'explique aussi la concurrence de deux polarités dynamiques voisines, historiquement Pauillac, mais de plus en plus Saint-Laurent-Médoc qui dispose de vastes réserves foncières propices à l'habitat pavillonnaire et une offre commerciale complète.

Cependant, Saint-Julien-Beychevelle, offre un cadre de vie préservé et dispose d'un potentiel touristique majeur encore insuffisamment exploité.

En effet, le village accueille sur son territoire l'une des appellations viticoles les plus prestigieuses du vignoble bordelais, l'AOC saint-julien. La vigne recouvre ainsi la quasi-totalité des espaces non-bâties du territoire communal, à l'exception des bords d'estuaire et des marais de Beychevelle au sud. Ce vignoble de presque 1 000 hectares abrite une vingtaine d'exploitations viticoles dont onze Grands Crus Classés qui sont la vitrine et font la renommée de la commune.

La viticulture est le cœur historique de l'économie du village et concentre toujours la très grande majorité des emplois (708 emplois sur les 778 qu'abritaient la commune en 2015).

Le tissu urbain de la commune s'est donc construit et adapté autour de cette activité avec la présence de nombreuses maisons ouvrières dans les bourgs accompagnées de vastes ensembles comprenant chais et châteaux.

La viticulture a aussi influencé le tissu commercial présent sur la commune centré sur l'œnotourisme. Ainsi on dénombre trois restaurants, une cave à vin et plusieurs gîtes.

Traversée du nord au sud, par la RD2, dite « route des châteaux », la commune possède une forte visibilité touristique.

De plus, sa proximité avec la D 1215, la situe à une heure de Bordeaux, et la relie facilement aux autres pôles de la presqu'île médocaine. Ses deux bourgs sont aussi desservie par le réseau de car TransGironde, la gare SNCF la plus proche se trouve sur la commune voisine de Pauillac.

Toutefois la commune de Saint-Julien-Beychevelle a aussi su se créer une identité propre qu'elle entretient à travers une vie associative riche et des espaces préservés le long de l'estuaire dans ses deux ports. Grâce à ses deux écoles présentes dans chacun des bourgs, la commune accueille une centaine d'élève répartis en cinq classes, qui contribuent fortement au dynamisme du village.

Saint-Julien-Beychevelle dispose aussi d'équipements publics appréciés de la population (deux salles des fêtes et un stade) mais aussi d'un dernier commerce de proximité, le salon de coiffure de Beychevelle.

Le parc de logements de la commune est très majoritairement ancien puisque plus de 62% des habitations ont été construites avant 1945. On remarque également une raréfaction de la construction neuve, moins de 3% du parc construit entre 2006 et 2011.

Le bâti ancien tend généralement à se dégrader de plus en plus dans les bourgs, et constitue un frein important pour l'attractivité du village.

De plus, le parc de logement de Saint-Julien-Beychevelle, présentait le chiffre préoccupant de 25% de logements vacants en 2014 (contre 20% en 2009).

Le Projet de la Commune :

La Commune de Saint-Julien-Beychevelle a décidé d'entreprendre, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une nouvelle opération de revalorisation dans de ses deux centres-bourgs.

Comme il a été présenté précédemment, malgré son cadre de vie préservé et son potentiel touristique important la commune souffre depuis de nombreuses années d'une forte déprise démographique et d'une raréfaction de l'activité commerciale.

Or le territoire fortement contraint ne permet pas à l'habitat de se développer en extension des deux bourgs. Dès lors, seule la revitalisation des centres-bourgs existants et leurs réaménagements peuvent redonner de l'attractivité à la commune.

Consciente de ce phénomène, la Commune de Saint-Julien-Beychevelle a profité de la réalisation d'une étude de stratégie opérationnelle et de la réalisation d'un plan guide pour chaque commune de l'ancienne Communauté de Communes du Centre Médoc, pour réfléchir à plusieurs pistes d'actions.

Tout d'abord la mise en place d'une OPAH sur les deux bourgs doit conduire les propriétaires privés à entreprendre des travaux d'amélioration de l'habitat de manière à renouveler le parc de logement vieillissant. Cette opération pourrait être complétée, selon l'étude, par un périmètre d'obligation aidée de ravalement de façade, le long de la Grand Rue à Beychevelle, qui constitue la plus longue continuité de façade de la commune et concentre une partie non négligeable de la population.

Enfin ces dispositifs seront accompagnés d'une incitation à la densification la création de logements neufs sur des fonds de jardins ou des dépendances qui n'étaient pas à destination d'habitat.

L'étude préconise aussi le réaménagement d'espaces publics appartenant à la Commune comme le parc de l'église qui doit compléter une politique de travaux déjà entrepris par la municipalité avec le réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville à St-Julien et de l'entrée de la Grand Rue à Beychevelle.

Afin de compléter ses travaux d'aménagement, la Commune souhaite également réaliser plusieurs acquisitions foncières d'immeubles actuellement ou prochainement vacants pour recréer un tissu commercial de proximité qui fait défaut aujourd'hui aux deux bourgs.

Ces acquisitions permettront aussi de réhabiliter des immeubles aujourd'hui dans des états hétérogènes, d'aérer le tissu urbain, et de recréer des logements dans les étages.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations visant à acquérir les immeubles présents dans les périmètres des deux bourgs, réaliser les travaux de démolitions nécessaires pour certains, et aider la municipalité à rechercher des opérateurs privés pour recréer des activités commerciales ou des logements réhabilités.

Ainsi, les projets soumis par la Commune de Saint-Julien-Beychevelle à l'intervention de l'EPF participeraient de manière significative à la revitalisation commerciale et démographique de la commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité

de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis

- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre est divisé en deux zones qui correspondent aux bourgs de Saint-Julien et de Beychevelle, où les problèmes d'habitations de commerces vacants sont les plus concentrés (en vert sur la carte).

Il permet à l'EPF, de pouvoir entreprendre des études ou des acquisitions, sous réserve de l'accord de la Commune, si un foncier stratégique pour la revitalisation des deux bourgs se débloque.

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

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

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

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

Ces périmètres correspondent aux différentes parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

• Projet 1 : Garage place de l'Hôtel de Ville

Site : Parcelles cadastrales C 476/ C 478 / C 653

Cet ensemble est composé immeuble ancien au cœur du bourg de Saint-Julien, en bordure de la route des châteaux qui abrite les bureaux d'un garage automobile et de petits garage sen fonds d'îlot abritant les ateliers de ce dernier.

L'immeuble principal, dont la façade donne sur la place principale du bourg où se concentrent la mairie, l'école, les deux restaurants et la cave, est en pierre et ne comporte qu'un seul étage. Il est dans un état très dégradé et constitue une emprise très peu esthétique au sein de cet espace public récemment réaménagé. Les garages en fonds d'îlot, sont quant à eux de très faibles hauteurs et ne présentent aucune qualité architecturale, et devront faire l'objet d'étude pour connaître le degré de pollution.

Projet : La localisation de cet immeuble, est très stratégique pour le centre-bourg. En effet, il est placé dans un virage au bord de l'axe routier très passant de la D2 à emplacement très visible, et à proximité immédiate de nombreuses places de stationnement. De plus il est au centre du tissu commercial et de services du bourg de Saint-Julien.

De ce fait, il apparait pour la municipalité et au regard des résultats de l'étude précitée, comme un foncier idéal pour l'implantation d'un commerce multiservice, pouvant capter une clientèle résidentielle mais surtout de passage.

Enfin, l'activité de garage, qui était non adaptée dans un cœur de bourg doit prochainement déménager. L'EPF pourra ainsi grâce à la présente convention mener l'acquisition de ces fonciers auprès de l'unique propriétaire procéder à la démolition, et aux dépollutions si nécessaires des ateliers en fond d'îlot. Il accompagnera aussi la Commune dans sa recherche d'opérateur privé réalisant la création d'un commerce ou de plusieurs dans l'immeuble donnant sur la place.

Phasage envisagé :

- 2018-2019 : négociation et acquisition du foncier du propriétaire, réalisation d'une étude pollution pour les garages en fonds d'îlot.
- 2019-2020 : Travaux de démolitions et de dépollutions, si nécessaire, sur les ateliers les recherches d'opérateur privé/public pour la cession de l'immeuble restant
- 2021-2022 : Cession des fonciers à l'opérateur retenus, sous l'avis de la Commune, avec création potentielle de deux logements.

- **Projet 2 : Place du Carrousel - rue de la Vieille école**

Site : Parcelles cadastrales D 619 et D 721

Le site est composé de deux bâtiments distincts dans le centre du bourg de Beychevelle, place du Carrousel et dans la rue adjacente de la Vieille école.

Le premier foncier, place du Carrousel (parcelle (D 619) est un immeuble de ville en pierre de taille et R+1, qui dispose d'un rez-de-chaussée pouvant accueillir un local commercial. Cet immeuble actuellement vacant et à vendre, est dans un état très satisfaisant et ne nécessite pas de gros travaux de réhabilitation.

Le second foncier est situé à quelques dizaines de mètres du premier, à l'entrée de la rue de la Vieille école est une ancienne maison ouvrière (D 721) avec une partie en rdc et une autre en R+1 qui dispose d'un petit jardin en fond d'îlot. L'ensemble, vacant depuis de nombreuses années, est dans un état dégradé.

Projet : Ces deux fonciers proches l'un de l'autre, se situent à proximité immédiate des deux derniers commerces du bourg de Beychevelle, un restaurant et un salon de coiffure situé face à la place du Carrousel de l'autre côté de la Grand rue. De plus ils se situent à l'entrée est du bourg, qui est bordé par la RD2, dont l'accès au centre Beychevelle a été réaménagé il y a quelques années.

L'acquisition de ces deux fonciers permettrait de sanctuariser le rdc à vocation commerciale du premier foncier afin de rechercher un opérateur privé voulant installer une activité de commerce de proximité. Le prochain réaménagement de la place du Carrousel, doit permettre la mise en valeur des commerces existants et à venir qui la bordent, mais va supprimer des places de stationnement. La démolition du foncier très dégradé de la rue de la Vieille école pourrait permettre de compenser ces suppressions et d'aérer l'îlot d'habitat très dense qui l'entoure.

Dès lors la combinaison de ses deux actions, avec les travaux de réaménagement de la place du Carrousel et plus généralement de la Grand rue de Beychevelle, aboutirait à une revitalisation commerciale du bourg et une résorption de la vacance du logement, tout en mettant en valeur le bâti environnant.

L'EPF pourrait donc mener les négociations et acquérir les deux fonciers, puis procéder à la démolition de la parcelle D 721. Il accompagnera par la suite la Commune dans sa recherche d'opérateur privé pour la réalisation d'un commerce place du Carrousel et cédera le foncier démoli à la collectivité pour qu'elle puisse réaliser l'aménagement d'un espace public.

Phasage envisagé :

- 2018-2019 : négociations et acquisitions des fonciers avec les propriétaires
- 2019-2020 : Travaux de démolitions sur la parcelle D 721, et recherche d'opérateur privé/public pour la cession de l'immeuble à vocation commerciale
- 2021-2022 : Cession des fonciers à l'opérateur retenu et à la Commune pour le foncier démoli

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

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Julien-Beychevelle
représentée par son Maire,

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

Lucien BRESSAN

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date
du 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de ++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-026

B-2018-58 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune
de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et
l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Délibération n° B-2018- 58

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

07 MAI 2018

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

Sainte-Bazeille est une commune située dans le département du Lot-et-Garonne, et est membre de Val de Garonne Agglomération. La ville dénombre 3 143 habitants lors du dernier recensement de population.

Le nombre de logements a augmenté assez significativement entre les deux recensements Insee, il est passé de 1428 en 2009 à 1570 en 2014. Le taux de logements vacants est de l'ordre de 9%, et avec une augmentation non négligeable de ce type de logements entre 2009 et 2014. En effet, sur cette période, le taux est passé de 7,5% à 9,1%, avec 35 logements supplémentaires caractérisés inoccupés.

La Commune de Sainte-Bazeille souhaite travailler sur la redynamisation de son centre-bourg, pour donner un élan à son territoire dans les prochaines années. Elle a commandé une étude sur la reconquête du centre-bourg, qui a fait l'objet d'un rendu par le cabinet d'études en juin 2016.

Dans l'étude, sont identifiés deux secteurs d'intervention :

- La façade Nord-Est : il s'agit principalement de la partie donnant sur la RD 813 (Avenue du Général de Gaulle). Il est préconisé un meilleur aménagement des portes d'entrées au centre-bourg depuis l'avenue de Gaulle, afin de donner une meilleure visibilité au centre-historique de la commune
- La façade Sud-Ouest : il s'agit de la partie du bourg communal donnant sur la Garonne. Il s'agit de redonner aux Monuments la visibilité qu'ils méritent. Egalement, faciliter les liaisons douces entre la Garonne et le cœur de bourg, et aménager les bords de la Garonne en rendant ce secteur aux piétons et cyclistes.

Les réaménagements des divers espaces publics sont préconisés par l'étude, et envisagés par la Municipalité. Il s'agit de repenser l'organisation du centre ancien, en favorisant la mise en place de liaisons douces, et en donnant la priorité aux piétons. Le cadre de vie du territoire serait ainsi favorisé, limitant l'accès aux engins motorisés, répondant aux volontés des élus communaux pour faciliter l'accueil de nouvelles populations sur son territoire.

Un programme de travaux a d'ailleurs été d'ores et déjà lancé dans le bourg historique par la commune.

Il est donc envisageable d'agir sur le parc existant en plein cœur du bourg communal, et de résorber la vacance actuellement constatée sur le territoire, plutôt que de recourir systématiquement à la construction neuve. En effet, cette action permettrait d'améliorer clairement l'image que pourrait dégager la commune vis-à-vis de ses habitants, ou des potentiels visiteurs.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Sainte-Bazeille à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements réhabilités en priorité ou neufs si nécessaire, et par la réorganisation de certains espaces actuellement vacants (création d'espaces de stationnement, implantation commerciale).

-Montant : 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Nombre de logements : 10 logements

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au centre historique de la commune (en vert sur la carte).

La municipalité entend agir sur le cœur de son bourg dans les années à venir. Dans la lignée des travaux déjà lancés dans ce quartier, la commune souhaite avoir un regard sur les initiatives privées qui pourraient émerger. En effet, de nombreuses bâtisses ne sont pas propriété communale, et des volontés privées pouvant émerger, pourraient ne pas être en adéquation avec les orientations souhaitées.

Le parc immobilier privé est en effet très vétuste et nécessitera des travaux de rénovation, et nécessitera probablement des travaux de rénovation importants, que la municipalité n'est pas pour l'instant en mesure d'assumer en bloc. Il conviendra de cibler les ilots importants sur lesquels il serait opportun d'agir, et de chiffrer les opérations de réhabilitation ou rénovation, avant leur engagement afin de penser un programme qui puisse être viable techniquement et financièrement.

La Municipalité envisagerait, en fonction des opportunités, la réhabilitation de bâtis visant la sortie d'une dizaine de logements d'ici trois ans.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet : Aménagement d'un ilot rues Jean Moulin / Saint-Pey-d'Aaron**

Site : Parcelles cadastrées AO n° 194 et 195, d'une superficie totale de 2 135 m². Le site est composé d'une maison d'habitation actuellement inoccupée, ainsi que d'un terrain de 1500 m² environ.

Projet : La commune souhaite agir rapidement sur cet ensemble. Il est envisagé de mener un programme d'aménagement global pour cet ilot.

- La maison, dans un état raisonnable, pourrait être conservée par la municipalité. Elle serait alors réhabilitée, dans le but d'accueillir des logements (notamment sociaux). En continuité de ce bâti pourraient être construits d'autres logements. La création d'environ cinq logements est projetée.
- Un espace de stationnement pourrait être créé, afin de faciliter le stationnement des résidents du centre bourg. Les emplacements font actuellement défaut pour les seuls résidents, sans prendre en compte les potentiels visiteurs occasionnels (touristes). Il convient de ne pas léser les habitants actuels et de leur donner un cadre de vie meilleur dans les années à venir.

Cependant, le programme d'aménagement n'est pas clairement défini. Une étude de faisabilité viendra

affiner les orientations de la municipalité, et définir quelles pistes de sortie seraient les plus viables techniquement et financièrement.

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-BAZEILLE

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Sainte-Bazeille, dont la Mairie est située 25 avenue du Général de Gaulle – BP 18, 47 180 SAINTE BAZEILLE, représentée par son maire, **Monsieur Gilles LAGAUZERE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017
Ci-après dénommée « **la Cda** » ou « **VGA** » ;

Et

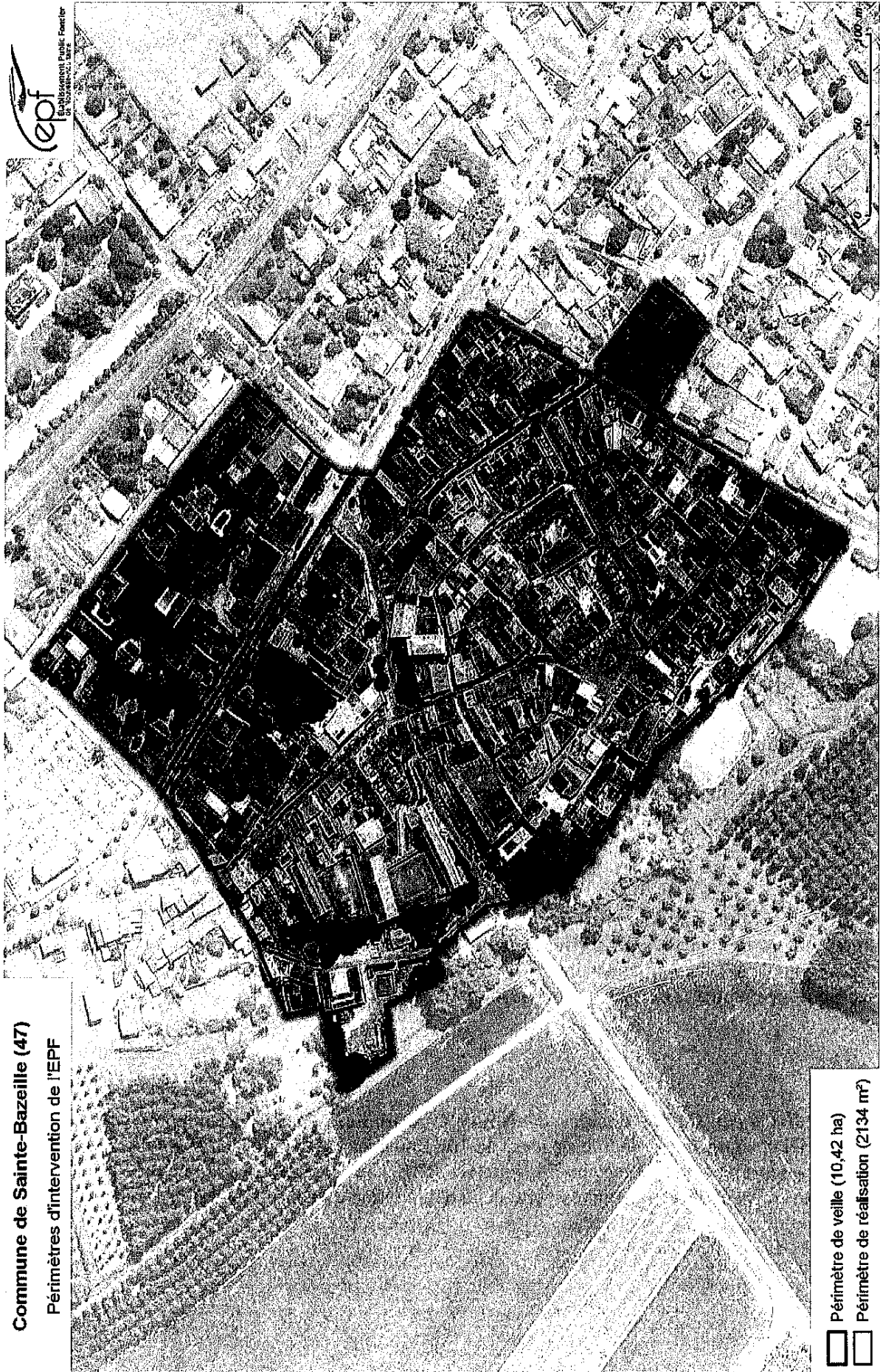
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

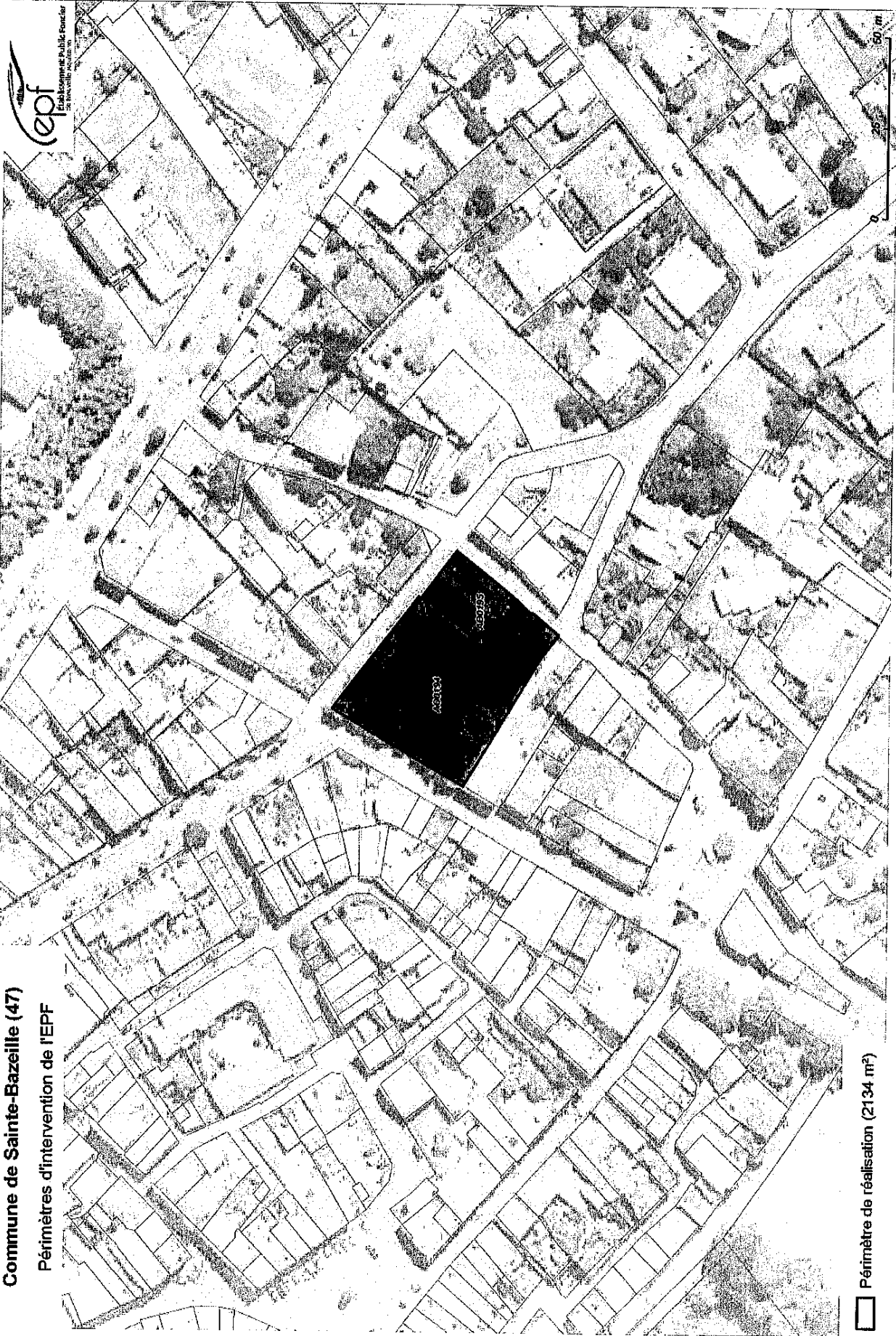
D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Sainte-Bazeille (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF





Commune de Sainte-Bazeille (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (2134 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Sainte-Bazeille

Sainte-Bazeille est une commune située dans le département du Lot-et-Garonne, et est membre de Val de Garonne Agglomération. Elle constitue la porte d'entrée sur Marmande, chef lieu de canton, lorsque l'on arrive de La Réole. La RD 813 (axe faisant la liaison entre Bordeaux et Marseille) traverse la commune au Sud du centre du bourg.

L'A62 est accessible via l'échangeur de Samazan (situé à environ 13 kilomètres par l'axe sud de la commune).

La ville dénombre 3 143 habitants lors du dernier recensement de population (2014). Depuis les années 1950, elle connaît une hausse continue de sa population, assez prononcée puisqu'elle comptabilisait moins de 1800 habitants en 1954. Le seuil des 2000 âmes est dépassé au début des années 1970. La hausse est moins importante dans les deux décennies suivantes (1980 et 1990), stagnant aux alentours de 2600 habitants. Le taux de variation annuelle est beaucoup plus important depuis le début des années 2000, avec une hausse moyenne de 1% par an constatée entre 2009 et 2014, due à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire (en effet le solde naturel est nul).

Sainte-Bazeille possède un patrimoine architectural important. L'église Notre Dame présente la particularité d'avoir la devise « Liberté, égalité, fraternité » inscrite sur le portail et sur la porte latérale, l'église historique de Sainte Bazeille date du VI^{ème} siècle. La Chapelle des Neufons témoigne aussi de l'histoire communale. Deux Châteaux, l'un propriété communale et abritant la bibliothèque communale, l'autre propriété privée, témoignent également de cette richesse. Un musée archéologique abritant mosaïques, devises, monnaies, poteries permet, tous les dimanches, de s'imprégner de cette histoire, et de cultiver la légende de la commune.

L'activité agricole, caractéristique du territoire de Val de Garonne, est encore présente sur la commune (environ 10% des établissements communaux fin 2015) mais est tout de même moins importante que celle constatée en moyenne sur VGA (16% environ). La proximité de Marmande, et l'extension des zones d'activités économiques en entrée de ville, en sont sûrement la cause principale. En effet, l'on constate une part de l'industrie et de la construction plus élevée que celle de la moyenne de VGA (21% contre 17%). Le secteur de l'automobile est par conséquent bien développé, les concessionnaires et garages s'installant en périphérie des villes, de même que les transporteurs. Un tissu intéressant d'une trentaine d'artisans est présent depuis quelques années sur la commune.

Bien que la commune soit assez étendue, les commerces et services se concentrent là où la visibilité est la meilleure et la captation de clients potentiels est la plus envisageable, sur l'avenue du Général de Gaulle - et en continuité la RD 813. Une vingtaine de commerces de bouches (restaurants, brasseries, boulangeries, charcuteries, fruits et légumes), deux supermarchés, des magasins de vente divers (prêt à porter, électroménager, quincaillerie) mais également des services de proximité comme des banques, assurances, coiffeurs, auto-école ou autres agences immobilières permettent à la population locale de trouver à Sainte Bazeille tout ce dont elle a besoin en première nécessité sans avoir l'obligation d'aller jusqu'à Marmande.

Le secteur de la santé paraît bien représenté puisque toutes les branches (généraliste, infirmière, diététicien, pharmacie, kinésithérapeute, opticien, ambulances) sont présentes sur la ville, qui cherche par ailleurs à développer une maison de santé communale.

Au niveau scolaire, l'école maternelle publique dénombre 114 élèves tandis que l'école élémentaire en référence 193. Le centre de loisirs communal peut quant à lui accueillir jusqu'à 120 enfants.

Au niveau du parc de logements, le nombre a augmenté assez significativement entre les deux recensements Insee (+ 140) puisqu'il est passé de 1428 en 2009 à 1570 en 2014. La part des résidences principales avoisine les 90% en 2014, elle est donc plus importante que la moyenne constatée sur l'agglomération. Elle a cependant diminué entre 2009 et 2014.

Quasiment 50% des résidences principales sont des logements de 5 pièces ou plus, l'augmentation entre les deux recensements est assez flagrante (le taux passant de 40% à 49%). Cependant, une diminution de la même ampleur est à noter pour les résidences de 4 pièces, même si la part reste relativement importante (30% en 2014). Les personnes désirant s'installer sur Sainte-Bazeille sont des ménages avec enfants, dans la quête de davantage d'espaces (maison spacieuse avec jardin) : ils souhaitent donc profiter des atouts de la commune (proximité des aires de travail de Marmande et La Réole, calme, services, commerces, etc).

Le taux de logements vacants est de l'ordre de 9%, et avec une augmentation non négligeable de ce type de logements entre 2009 et 2014. En effet, sur cette période, le taux est passé de 7,5% à 9,1%, avec 35 logements supplémentaires caractérisés inoccupés. Un effort est donc possible afin de résorber ce taux, moins important que celui constaté sur VGA, mais tout de même trop élevé.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Sainte-Bazeille souhaite travailler sur la redynamisation de son centre-bourg, pour donner un élan à son territoire dans les prochaines années. Elle a commandé une étude sur la reconquête du centre-bourg, qui a fait l'objet d'un rendu par le cabinet d'études en juin 2016.

Dans l'étude, sont identifiés deux secteurs d'intervention :

- La façade Nord-Est : il s'agit principalement de la partie donnant sur la RD 813 (Avenue du Général de Gaulle). Il est préconisé un meilleur aménagement des portes d'entrées au centre-bourg (Place du Dr Bélot, rue Jean Moulin, rue du 11 novembre) depuis l'avenue de Gaulle, afin de donner une meilleure visibilité au centre-historique de la commune, et de faciliter l'accès.
- La façade Sud-Ouest : il s'agit de la partie du bourg communal donnant sur la Garonne. Il s'agit de redonner un cachet à ce secteur, en redonnant aux Monuments la visibilité qu'ils méritent. Egalement, faciliter les liaisons douces entre la Garonne et le cœur de bourg, et aménager les bords de la Garonne ne rendant ce secteur aux piétons et cyclistes (modes de transports non motorisés).

En fonction des diagnostics de territoire, des enjeux prioritaires à court terme, à moyen terme et à long terme ont été définis par le Bureau d'études.

Les réaménagements des divers espaces publics sont préconisés par l'étude, et envisagés par la Municipalité. Il s'agit de repenser l'organisation du centre ancien, en favorisant la mise en place de liaisons douces, et en donnant la priorité aux piétons. Le cadre de vie du territoire serait ainsi favorisé, limitant l'accès aux engins motorisés, répondant aux volontés des élus communaux pour faciliter l'accueil de nouvelles populations sur son territoire.

Un programme de travaux a d'ailleurs été d'ores et déjà lancé dans le bourg historique par la commune.

Au niveau du bâti, la réutilisation et la restauration des façades dans le centre ancien est également un enjeu identifié comme prioritaire. Le patrimoine historique privé se doit d'être conservé, les édifices patrimoniaux publics également. La commune a d'ailleurs engagé, en partenariat avec VGA, une opération de restauration des façades.

Il est donc envisageable d'agir sur le parc existant en plein cœur du bourg communal, et de résorber la vacance actuellement constatée sur le territoire, plutôt que de recourir systématiquement à la construction neuve. En effet, cette action permettrait d'améliorer clairement l'image que pourrait dégager la commune vis-à-vis de ses habitants, ou des potentiels visiteurs. La réhabilitation, si elle est bien pensée et si les coûts sont maîtrisés à tous les étages (acquisition, travaux), peut être une opération viable financièrement pour la Collectivité qui l'engage.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Sainte-Bazeille à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de logements réhabilités en priorité ou neufs si nécessaire, et par la réorganisation de certains espaces actuellement vacants (création d'espaces de stationnement, implantation commerciale).

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018, conformément à la décision DP 2017-272 -du 07 décembre 2017 du Président-et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'Agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'Agglomération il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'Agglomération le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER

- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

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

Ce périmètre correspond au secteur de centre-historique (en vert sur la carte).

La municipalité entend agir sur le cœur de son bourg dans les années à venir.

Dans la lignée des travaux déjà lancés dans ce quartier, la commune souhaite avoir un regard sur les initiatives privées qui pourraient émerger. En effet, de nombreuses bâtisses ne sont pas propriété communale, et des volontés privées pouvant émerger, pourraient ne pas être en adéquation avec les orientations souhaitées par les élus pour le quartier.

Le parc immobilier privé est en effet très vétuste et nécessitera probablement des travaux de rénovation importants, que la municipalité n'est pas pour l'instant en mesure d'assumer en bloc.

Il conviendra de cibler les îlots importants sur lesquels il serait opportun d'agir, et de chiffrer les opérations de réhabilitation ou rénovation, avant leur engagement afin de penser un programme qui puisse être viable techniquement et financièrement.

Cependant, il est nécessaire pour les élus d'avoir une possibilité de contrôle des actions privées, et d'éventuellement annuler une mise en vente qui pourrait perturber le projet communal.

La Municipalité envisagerait, en fonction des opportunités, la réhabilitation de bâtis visant la sortie d'une dizaine de logements d'ici trois ans.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux différents îlots à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Aménagement d'un îlot rues Jean Moulin / Saint-Pey-d'Aaron**

Site : Parcelles cadastrées A n° 194 et 195, d'une superficie totale de 2 135 m². Le site, de propriété d'une seule personne privée, est situé à l'angle des rues Jean Moulin / Gagne-Pain / Saint-Pey-d'Aaron. Il est composé d'une maison d'habitation actuellement inoccupée, ainsi que d'un terrain de 1500 m² environ.

Projet : La commune souhaite agir rapidement sur cet ensemble. Il est envisagé de mener un programme d'aménagement global pour cet ilot.

En effet, différentes utilisations sont projetées par la Municipalité :

- La maison, dans un état raisonnable, pourrait être conservée par la municipalité. Elle serait alors réhabilitée, dans le but d'accueillir des logements (notamment sociaux). En continuité de ce bâti pourraient être construits d'autres logements, locatifs sociaux ou non. La création d'environ cinq logements est projetée.

- Un espace de stationnement pourrait être créé, afin de faciliter le stationnement des résidents du centre bourg. Les emplacements font actuellement défaut pour les seuls résidents, sans prendre en compte les potentiels visiteurs occasionnels (touristes).

Il convient de ne pas léser les habitants actuels et de leur donner un cadre de vie meilleur dans les années à venir. Tout cela en tenant compte des orientations fixées par l'étude « Reconquête du centre-bourg ».

Cependant, le programme d'aménagement n'est pas clairement défini. Une étude de faisabilité viendra affiner les orientations de la municipalité, et définir quelles pistes de sortie seraient les plus viables techniquement et financièrement.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Sainte-Bazeille
représentée par son Maire,

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

Gilles LAGAUZERE

Philippe GRALL

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Daniel BENQUET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 47-17-048 entre VGA et l'EPF

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____ (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-027

B-2018-59 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune
de Saint-Maurin (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Délibération n° B-2018- 59

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Maurin (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Maurin (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUMBOFF

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint-Maurin (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

La Commune de Saint-Maurin fait partie de la Communauté de Communes de Portes d'Aquitaine en Pays de Serres (PAPS). Située à l'extrême Sud-Est du Lot-et-Garonne, la commune est localisée, à environ 25 kilomètres d'Agen, à la frontière du département du Tarn-et-Garonne. En 2014, la Commune compte 481 habitants. La couverture en commerces et services est intéressante, avec un commerce multiservices, une agence postale, un musée ethnographique.

Saint-Maurin souhaite redynamiser son territoire et surtout son centre-bourg. Elle a déjà réalisé des investissements nécessaires pour ses équipements comme l'aménagement de son école en 2017, la réfection de ses espaces sportifs. La rénovation des divers édifices religieux et celle des bâtiments publics comme l'Agence Postale, sont des travaux effectués dans une optique de conservation ou d'amélioration de l'image laissée aux habitants ou aux habitants potentiels. Ces investissements contribuent à la dynamique territoriale, que la commune souhaite poursuivre.

Le PLU communal a été approuvé en mai 2017, avec une diminution non négligeable du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPM). Ce périmètre pouvait se révéler très contraignant pour la réhabilitation de bâtiments notamment, avec des contraintes urbanistiques fortes, et également la conservation de beaucoup d'éléments comme la toiture, les murs, ou autres sols. Le but de la réduction de ce dernier (passage de plus de 110 hectares identifiés dans le dernier PPM à désormais 29) est d'acquérir davantage de flexibilité, et donc de lui permettre d'agir davantage sur le parc vacant à l'avenir.

Saint-Maurin souhaite poursuivre son développement et la redynamisation de son bourg. Un commerce multi-services est présent en cœur de bourg et permet aux habitants de trouver le minimum nécessaire sans avoir à se déplacer à Puymirol (siège de la Communauté de communes) ou plus largement Agen.

La commune entend réunir sa population, et ses potentiels visiteurs extérieurs, dans des lieux publics. En effet, de nombreuses manifestations permettent à la commune d'accueillir du monde sur son territoire, des services pourraient profiter de celles-ci afin de devenir un véritable lieu fédérateur et créateur de lien social. Tout ceci dans un cadre de vie agréable, amélioré par une redynamisation ou rénovation de bâtiments actuellement inoccupés.

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

- Montant : 150 000 €

- Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : 4

- Périmètres :

Périmètre de veille : Sans objet

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet : Réhabilitation de l'ancien Bar restaurant**

Site : Parcelle cadastrée C n° 543, pour une superficie de 270 m².

Le bien est un ancien bar restaurant au rez-de-chaussée, avec des logements vacants aux étages. L'ensemble est situé rue Principale, et paraît être dans un état raisonnable bien que nécessitant certains travaux.

Projet : La Collectivité souhaite réaliser une opération de réhabilitation de ce bâtiment, actuellement inoccupé.

La commune a réalisé quelques travaux de consolidation du bien, et a racheté la licence IV permettant le débit d'alcool.

La commune est bien située, et est assez visitée en période estivale par des touristes. Des manifestations comme des concours de pétanque mais également des marchés gourmands sont organisées très régulièrement durant la période estivale, et attirent de nombreux visiteurs sur le territoire.

Il pourrait donc être pertinent de réimplanter un bar restaurant sur le territoire, qui profiterait ainsi des animations organisées régulièrement, et serait ainsi un véritable lieu fédérateur pour la commune et ses administrés.

La commune envisage également de réhabiliter les logements présents aux étages du bâtiment, avec éventuellement la création de logements sociaux. Le projet n'est pas complètement affiné, il conviendra de mener une étude de faisabilité afin de convenir de l'affectation future du bâtiment la plus opportune pour la commune, afin de permettre une sortie du projet viable financièrement mais aussi techniquement.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT-MAURIN
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Maurin dont le siège est situé 1 rue du 11 novembre - 47 270 SAINT-MAURIN représentée par son maire, **Madame Michèle DEFLISQUE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du

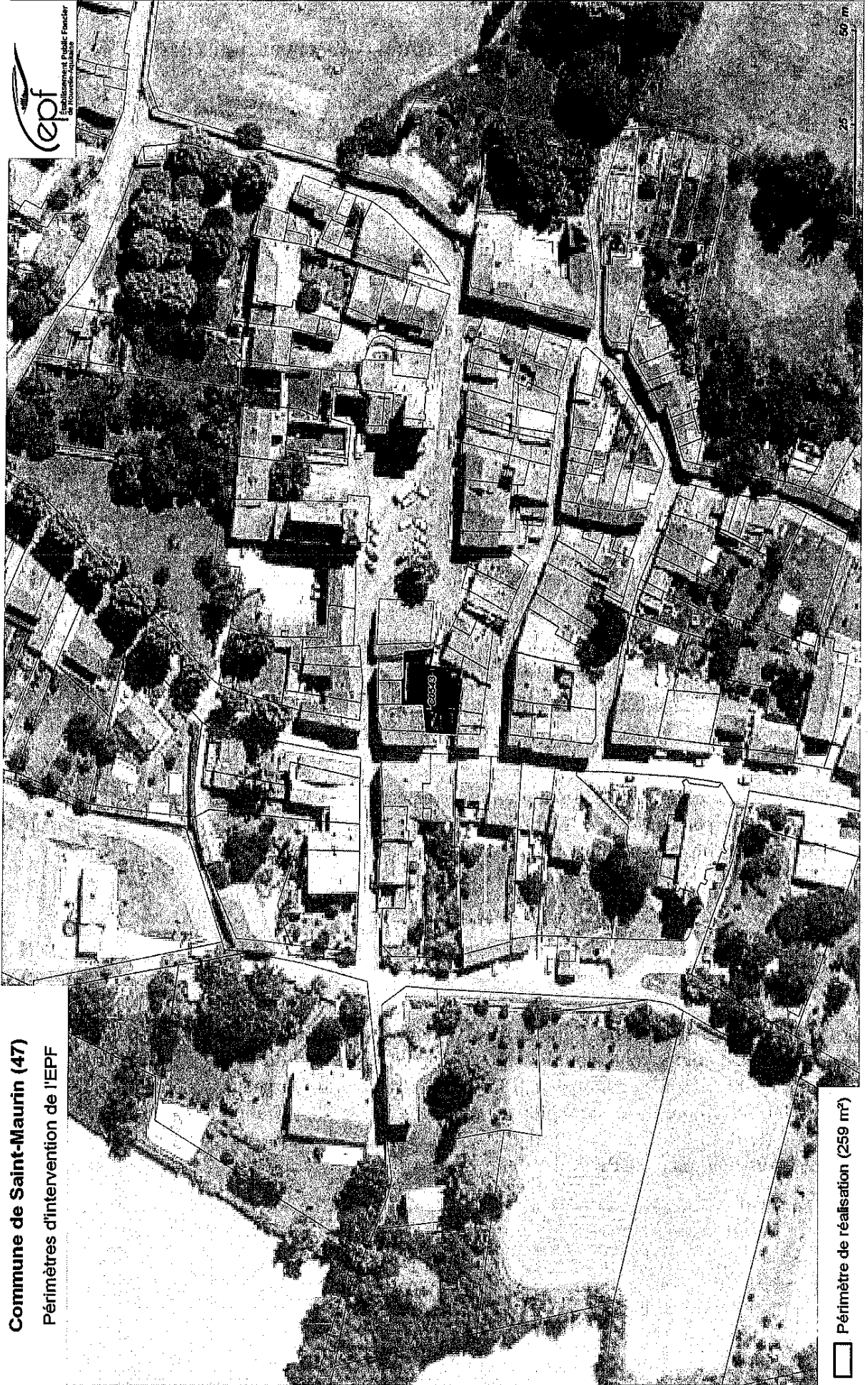
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part ,

Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Maurin (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de SAINT-MAURIN

La Commune de Saint-Maurin fait partie de la Communauté de Communes de Portes d'Aquitaine en Pays de Serres (PAPS). Située à l'extrême Sud-Est du Lot-et-Garonne, la commune est localisée, à environ 25 kilomètres d'Agen, à la frontière du département du Tarn-et-Garonne.

En 2014, la Commune compte 481 habitants. Au sortir de la seconde Guerre Mondiale, elle comptabilisait plus de 600 personnes. Elle connaît une baisse continue jusqu'à la fin des années 1970. Jusqu'au milieu des années 2000, la population connaît quelques fluctuations, à la hausse ou à la baisse. Depuis quelques années, le nombre d'habitants recensés semble à nouveau augmenter : en effet, entre 2009 et 2014, la variation annuelle de population sur le territoire de Saint-Maurin est de +0,4% (essentiellement grâce au solde migratoire, le solde naturel étant quant à lui négatif).

Saint-Maurin présente les caractéristiques et avantages d'une commune rurale (cadre agréable, verdoyant), mais elle possède également un cachet d'un point de vue patrimonial avec les vestiges d'une abbaye bénédictine des XI^e et XII^e siècle (clocher, chapiteaux) et son château abbatial construit en 1500, deux Eglises datant des XIV^e et XVII^e siècle. Enfin, de petits édifices comme la Halle, le Moulin de Ferrussac ou encore un puits complètent le patrimoine communal.

La commune est par contre caractérisée, comme c'est le cas pour le territoire de PAPS, par un taux plus faible de résidences principales. En effet, 76% de résidences sont occupées à titre principal alors que le taux est en moyenne de 83% pour le département lot-et-garonnais. La part de résidences secondaires est dès lors bien plus élevée pour la commune, de l'ordre de 12%.

La part de logements vacants est à souligner, puisqu'elle s'élève à 13,5% en 2014. Elle a même assez fortement augmenté entre 2009 (où elle était inférieure à 11%) et 2014 : en nombre, elle est passée de 22 à 34 logements. Une action pourrait donc être envisagée sur le parc existant, en lieu et la place de la recherche permanente de construction de logements (maisons ou appartements) neufs.

Au 31 décembre 2015, 54 établissements sont présents sur Saint-Maurin. Le territoire est majoritairement agricole : la part des établissements tournés vers ce secteur est de 43% en 2015, contre 21% pour la moyenne constatée la même année sur la communauté de communes de Porte d'Aquitaine en Pays de Serre. Quelques artisans sont également recensés sur la commune. La couverture en commerces et services est intéressante, avec un commerce multiservices, une agence postale, un musée ethnographique. Elle est cependant en deçà de la part constatée sur PAPS. Au niveau scolaire, l'école est en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune limitrophe de Tayrac : Saint-Maurin abrite les cours élémentaires et cours moyens. En ce qui concerne la santé, les premiers services se trouvent à Puymirol, ville centre de la communauté de communes, située à moins de 10 kilomètres au Sud-Ouest de Saint-Maurin.

Au niveau associatif, sont dénombrés une dizaine d'associations dans des domaines très variés (sport, chasse, éducation, etc).

Le Projet de la Commune :

Commune rurale avec des ambitions à la hauteur de sa taille et de son rayonnement actuel, Saint-Maurin souhaite redynamiser son territoire et surtout son centre-bourg.

Elle a déjà réalisé des investissements nécessaires pour ses équipements comme l'aménagement de son école en 2017, la réfection de ses espaces sportifs (terrains omnisports). La rénovation des divers édifices religieux (clocher, fenêtres, toitures des Eglises), et celle des bâtiments publics comme l'Agence Postale, sont des travaux effectués dans une optique de conservation ou d'amélioration de l'image laissée aux habitants ou aux habitants potentiels. Ces investissements contribuent à la dynamique territoriale, que la commune souhaite poursuivre autant que faire se peut.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal a été approuvé en mai 2017, avec une diminution non négligeable du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPM). Ce périmètre pouvait se révéler très contraignant pour la réhabilitation de bâtiments notamment, avec des contraintes urbanistiques fortes, et également la conservation de beaucoup d'éléments comme la toiture, les murs, ou autres sols. Le but de la réduction de ce dernier (passage de plus de 110 hectares identifiés dans le dernier PPM à désormais 29) est d'acquérir davantage de flexibilité, et donc de lui permettre d'agir davantage sur le parc vacant à l'avenir.

Saint-Maurin souhaite poursuivre son développement et la redynamisation de son bourg. Un commerce multi-services est présent en cœur de bourg et permet aux habitants de trouver le minimum (alimentaire) nécessaire sans avoir à se déplacer à Puymirol (siège de la Communauté de communes) ou plus largement Agen.

La commune entend réunir sa population, et ses potentiels visiteurs extérieurs, dans des lieux publics. En effet, de nombreuses manifestations permettent à la commune d'accueillir du monde sur son territoire, des services pourraient profiter de celles-ci afin de devenir un véritable lieu fédérateur et créateur de lien social. Tout ceci dans un cadre de vie agréable, amélioré par une redynamisation ou rénovation de bâtiments actuellement inoccupés.

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réhabilitation de l'ancien Bar restaurant**

Site : Parcelle cadastrée C n° 543, pour une superficie de 270 m².

Le bien est un ancien bar restaurant au rez-de-chaussée, avec des logements vacants aux étages. L'ensemble est situé rue Principale (Grand'Rue), et paraît être dans un état raisonnable bien que nécessitant certains travaux.

Projet : La Collectivité souhaite réaliser une opération de réhabilitation de ce bâtiment, actuellement inoccupé.

La commune a réalisé quelques travaux de consolidation du bien, et a racheté la licence IV permettant le débit d'alcool.

La commune est bien située, et est assez visitée en période estivale par des touristes. Des manifestations comme des concours de pétanque mais également des marchés gourmands sont organisées très régulièrement durant la période estivale, et attirent de nombreux visiteurs sur le territoire.

Il pourrait donc être pertinent de réimplanter un bar restaurant sur le territoire, qui profiterait ainsi des animations organisées régulièrement, et serait ainsi un véritable lieu fédérateur pour la commune et ses administrés.

La commune envisage également de réhabiliter les logements présents aux étages du bâtiment, avec éventuellement la création de logements sociaux. Le projet n'est pas complètement affiné, il conviendra de mener une étude de faisabilité afin de convenir de l'affectation future du bâtiment la plus opportune pour la commune, afin de permettre une sortie du projet viable financièrement mais aussi techniquement.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Maurin
représentée par son Maire,

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

Michèle DEFLISQUE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Site : Parcelle cadastrée C n° 543, pour une superficie de 270 m².

Le bien est un ancien bar restaurant au rez-de-chaussée, avec des logements vacants aux étages. L'ensemble est situé rue Principale (Grand'Rue), et paraît être dans un état raisonnable bien que nécessitant certains travaux.

Projet : La Collectivité souhaite réaliser une opération de réhabilitation de ce bâtiment, actuellement inoccupé.

La commune a réalisé quelques travaux de consolidation du bien, et a racheté la licence IV permettant le débit d'alcool.

La commune est bien située, et est assez visitée en période estivale par des touristes. Des manifestations comme des concours de pétanque mais également des marchés gourmands sont organisées très régulièrement durant la période estivale, et attirent de nombreux visiteurs sur le territoire.

Il pourrait donc être pertinent de réimplanter un bar restaurant sur le territoire, qui profiterait ainsi des animations organisées régulièrement, et serait ainsi un véritable lieu fédérateur pour la commune et ses administrés.

La commune envisage également de réhabiliter les logements présents aux étages du bâtiment, avec éventuellement la création de logements sociaux. Le projet n'est pas complètement affiné, il conviendra de mener une étude de faisabilité afin de convenir de l'affectation future du bâtiment la plus opportune pour la commune, afin de permettre une sortie du projet viable financièrement mais aussi techniquement.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Maurin
représentée par son Maire,

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

Michèle DEFLISQUE

Philippe GRALL

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

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

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

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

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

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

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

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

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

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

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

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

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

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

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

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

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

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

6.1.b Mises en locations

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

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

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

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

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

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

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. – Assurance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

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

8.2 - Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

9.1 – Pilotage

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

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

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

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

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

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

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

9.2 - Bilan de l'intervention

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

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

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

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

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

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

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

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

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

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

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

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

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

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

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

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

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

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

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

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-028

B-2018-60 - Convention opérationnelle d'action foncière
pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune
de Tayrac (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Délibération n° B-2018- 60

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tayrac (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Tayrac (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Michel STOUNBOFF

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Tayrac (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

La Commune de Tayrac fait partie de la Communauté de Communes de Portes d'Aquitaine en Pays de Serres (PAPS). Située à l'extrême Sud-Est du Lot-et-Garonne, la commune est localisée à proximité du département du Tarn-et-Garonne, à environ 25 kilomètres d'Agen.

Depuis le début des années 2000, la population connaît une croissance annuelle assez marquée, supérieure à 5% : en 2014, l'Insee comptabilise 390 individus sur la commune. Cette hausse soudaine est due à la conjugaison d'un solde naturel positif (+1%) avec un solde migratoire assez élevé (+4%).

Souhaitant poursuivre son développement et accueillir de nouveaux ménages, comme c'est le cas depuis une dizaine d'années, la Collectivité envisage de continuer à rendre le cœur de son bourg attrayant, de mettre son patrimoine architectural en valeur. Le but de la Collectivité serait ainsi de satisfaire ses habitants actuels mais également des potentiels arrivants.

La commune souhaite se donner les moyens de rester attractive ; cependant elle estime que ses ambitions devront être raisonnables c'est-à-dire en adéquation avec ses finances et sa taille. Les services à la population existants devront être maintenus autant que possible sur le territoire communal, elle envisage si cela est possible de mettre d'autres services ou outils à la disposition de ses administrés.

De même, l'aménagement du centre-bourg est pour la Municipalité un enjeu du mandat actuel. Il a déjà entamé depuis quelques temps, avec la construction d'une Mairie en plein centre, à proximité de l'Eglise. Cette concentration, raisonnée et raisonnable de plusieurs bâtiments à proximité, conjuguée à l'aménagement de la Place, donne un cachet non négligeable au centre-bourg. Il convient de conforter, voire de mettre davantage en valeur l'espace, afin de lui donner encore plus d'attrait et de conforter son aspect fédérateur pour les habitants.

En effet, des bâtisses à proximité, actuellement vacantes, pourraient être exploitées par la Commune. Le but premier serait une consolidation, voire une sécurisation des maisons anciennes menaçant de tomber en ruine. Plus généralement, il s'agirait de rentrer dans une logique d'aménagement d'ensemble du secteur, dans la lignée des travaux déjà entamés.

Les projets envisagés par la Municipalité ne rentrent pas dans une opération d'aménagement d'envergure démesurée, nécessitant une budgétisation de l'investissement sur plusieurs années. Cependant, ils paraissent ambitieux et en adéquation avec la taille de la Collectivité, ses finances et sa configuration territoriale.

En conséquence, les projets soumis par la commune de Tayrac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du territoire, avec la création et la préservation de services à la population, garants de la dynamique sur le territoire communal.

-**Montant** : 80 000 €

-**Durée** : 4 ans

- **Nombre de Logements** : 2

-**Périmètres** :

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à la parcelle C n°432 (en vert sur la carte).

Le bien identifié est une supérette en bordure de route reliant Agen à Saint-Maurin et plus largement au département du Tarn-et-Garonne limitrophe.

Le propriétaire de la supérette pourrait faire valoir son droit à la retraite prochainement. La Municipalité souhaite à ce titre pouvoir avoir une possibilité d'action si le bien venait à être mis à la vente.

Elle entend donc contrôler toute initiative privée pouvant émerger, qui ne rentrerait pas dans ses orientations. En effet, les élus envisagent la poursuite d'une activité commerciale qu'ils jugent vitale pour la commune, pour les habitants mais aussi vis-à-vis de l'extérieur.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet : Aménagement de la Place de la Mairie**

Site : Parcelles cadastrées C n° 612 et 615p. Le foncier est situé sur la Place de la Mairie et à proximité immédiate de l'Eglise classée à l'inventaire des Monuments Historiques. Le bien est une ancienne maison d'habitation, en état relativement dégradé, et menaçant de tomber en ruine.

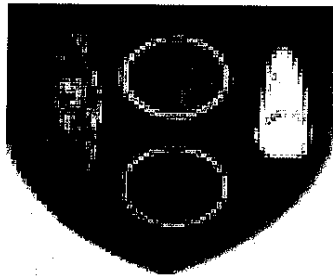
Projet : La Collectivité souhaite réaliser une opération, en lien avec les recommandations de l'ABF du fait de la proximité de l'église classée. Le projet sera affiné et une étude pourra être menée afin de mesurer la faisabilité du projet, et d'envisager des scénarios différents d'aménagement pour ce lieu.

Elle projetterait donc pour cet espace :

- En priorité, la consolidation du bâtiment autant que faire se peut, avec la réhabilitation éventuelle d'une partie pour une opération de logements ;
- Réalisation d'équipements publics : aménagement éventuel d'une aire de jeux, afin de faire de donner à ce lieu un aspect fédérateur, c'est-à-dire promouvoir le caractère intergénérationnel de ce futur aménagement communal ;
- La possibilité de création d'une aire de stationnement de 25 places environ, pour pallier le manque lors de la tenue de manifestations ;
- Construction possible d'un local technique, pouvant s'insérer pleinement dans le paysage et dans le programme d'aménagement global projeté.

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

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



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE TAYRAC
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Tayrac dont le siège est situé Place Saint-Amans - 47 270 TAYRAC représentée par son maire, **Monsieur Gilbert TOVO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

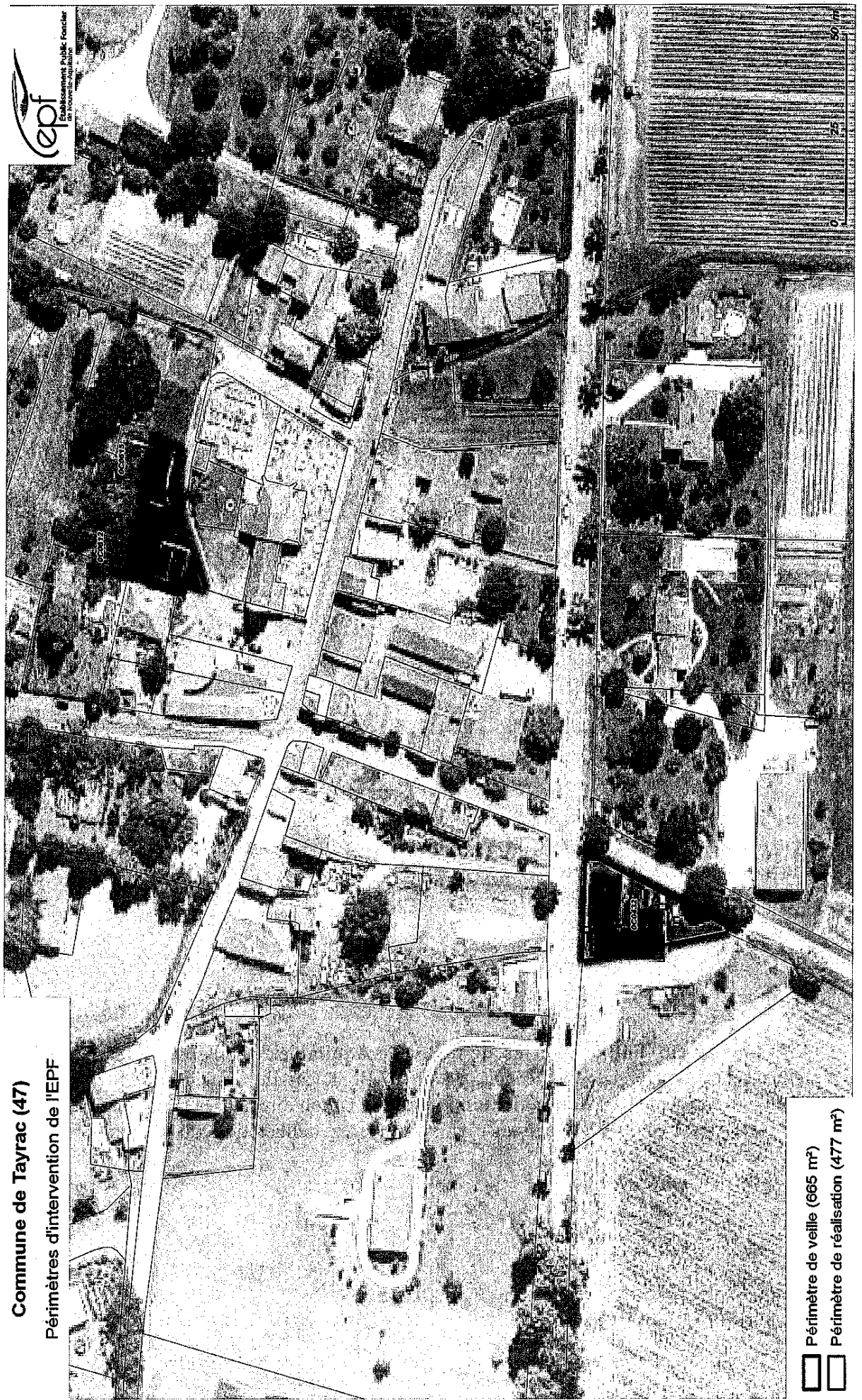
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Tayrac (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètre de veille (665 m²)
- Périmètre de réalisation (477 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de TAYRAC

La Commune de Tayrac fait partie de la Communauté de Communes de Portes d'Aquitaine en Pays de Serres (PAPS). Située à l'extrême Sud-Est du Lot-et-Garonne, la commune est localisée à proximité du département du Tarn-et-Garonne, à environ 25 kilomètres d'Agen.

Depuis 1968, où elle recensait 258 habitants, la commune a connu des variations de populations, plus importantes à la hausse qu'à la baisse. Pour exemple, entre 1982 et 1990, Tayrac voit son nombre d'habitants augmenter de 110 personnes pour atteindre les 345 habitants, il diminue continuellement jusqu'en 2008 où il est de 310 personnes. Depuis, la population connaît une croissance annuelle assez marquée, supérieure à 5% : en 2014, l'Insee comptabilise 390 individus sur la commune. Cette hausse soudaine est due à la conjugaison d'un solde naturel positif (+1%) avec un solde migratoire assez élevé (+4%).

L'arrivée de population sur la commune se perçoit au niveau du rythme de construction : entre 2006 et 2011, 21 nouvelles implantations de résidences principales sont constatées, correspondant à un rythme de 3,5 constructions par an. Pour preuve, il a même doublé par rapport à celui observé entre 1971 et 1990.

L'implantation humaine dans la commune paraît ancienne comme en atteste la présence de l'église Saint-Amans, édifiée au XII^{ème} siècle et inscrite aux Monuments Historiques. Il s'agit d'une ancienne dépendance de l'abbaye de Saint-Maurin, commune limitrophe.

Témoignage fort de cette historique communale et de la relative ancienneté de l'installation de population sur le territoire, quasiment 50% des biens ont été construits avant 1920

La commune est par contre caractérisée, comme c'est le cas pour le territoire de PAPS, par un taux plus faible de résidences principales. En effet, 76% de résidences sont occupées à titre principal alors que le taux est en moyenne de 83% pour le département lot-et-garonnais. La part de résidences secondaires est dès lors bien plus élevée pour la commune, de l'ordre de 12%.

La part de logements vacants est assez élevée, de l'ordre de 11% en 2014. Cependant, il convient de noter une diminution notable du taux et du nombre de logements de ce type ce taux entre 2009 et 2014, (taux passant de 14% à 11%, et de 24 logements référencés à 22 alors que le parc connaît une hausse générale de 35 logements sur la même période). Des efforts, communaux ou privés, ont donc été effectués afin d'agir sur des verrues présentes sur le territoire, at pouvant donner une mauvaise image de ce dernier.

Tayrac recense une trentaine d'établissement au 31 décembre 2015. Le territoire est majoritairement agricole (la part des établissements tournés vers ce secteur est de 41% en 2015, contre 21% pour la moyenne constatée la même année sur la communauté de communes), avec une activité tournée essentiellement vers la production de céréales ou de maïs. Le tissu de commerces et services est de l'ordre de 38%, un chiffre correspondant à celui constaté pour des localités de cette taille sur la Communauté de communes. Côté éducation, une école maternelle et primaire publique recense une quarantaine d'élèves lors de la dernière rentrée scolaire. En ce qui concerne la santé, les premiers services se trouvent à Puymirol, ville centre de la communauté de communes, située à 6 kilomètres au Sud-Ouest de Tayrac.

Le Projet de la Commune :

Souhaitant poursuivre son développement et accueillir de nouveaux ménages, comme c'est le cas depuis une dizaine d'années, la Collectivité envisage de continuer à rendre le cœur de son bourg attrayant, de mettre son patrimoine architectural en valeur. Le but de la Collectivité serait ainsi de satisfaire ses habitants actuels mais également des potentiels arrivants.

La commune souhaite se donner les moyens de rester attractive ; cependant elle estime que ses ambitions devront être raisonnables c'est-à-dire en adéquation avec ses finances et sa taille.

Les services à la population existants devront être maintenus autant que possible sur le territoire communal, elle envisage si cela est possible de mettre d'autres services ou outils à la disposition de ses administrés. En effet, trouver le minimum nécessaire d'un point de vue alimentaire (pain, produits laitiers, ou de services, est primordial pour la continuité de la dynamique de la commune, surtout pour les habitants dans la difficulté de se déplacer et donc de se rendre dans les plus grandes villes (Puymirol, Agen).

De même, l'aménagement du centre-bourg est pour la Municipalité un enjeu du mandat actuel. Il a déjà entamé depuis quelques temps, avec la construction d'une Mairie en plein centre, à proximité de l'Eglise Saint-Amans. Cette concentration, raisonnée et raisonnable de plusieurs bâtiments à proximité, conjuguée à l'aménagement de la Place, donne un cachet non négligeable au centre-bourg. Il convient de conforter, voire de mettre davantage en valeur l'espace, afin de lui donner encore plus d'attrait et de conforter son aspect fédérateur pour les habitants.

En effet, des bâtisses à proximité, actuellement vacantes, pourraient être exploitées par la Commune. Le but premier serait une consolidation, voire une sécurisation des maisons anciennes menaçant de tomber en ruine. Plus généralement, il s'agirait de rentrer dans une logique d'aménagement d'ensemble du secteur, dans la lignée des travaux déjà entamés sur la Place de la Mairie.

Les projets envisagés par la Municipalité ne rentrent pas dans une opération d'aménagement d'envergure démesurée, nécessitant une budgétisation de l'investissement sur plusieurs années. Cependant, ils paraissent ambitieux et en adéquation avec la taille de la Collectivité, ses finances et sa configuration territoriale.

En conséquence, les projets soumis par la commune de Tayrac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du territoire, avec la création et la préservation de services à la population, garants de la dynamique sur le territoire communal.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs

généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Le bien identifié, cadastré C n° 432 (superficie de 593 m²), est une supérette en bordure de route reliant Agen à Saint-Maurin et plus largement au département du Tarn-et-Garonne limitrophe (situé à moins

de 15 kilomètres). Cet axe de circulation est tout de même assez fréquenté, par des personnes venant travailler dans l'aire d'emploi agenaise

Le propriétaire de la supérette pourrait faire valoir son droit à la retraite prochainement. La Municipalité souhaite à ce titre pouvoir avoir une possibilité d'action si le bien venait à être mis à la vente. Elle entend donc contrôler toute initiative privée pouvant émerger, qui ne rentrerait pas dans ses orientations pour le lieu.

En effet, les élus envisagent la poursuite d'une activité commerciale qu'ils jugent vitale pour la commune, que ce soit pour les habitants mais aussi vis-à-vis de l'extérieur (présence d'un commerce de proximité et arrêt potentiel pour les passagers occasionnels, réguliers ou non).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• Projet 1 : Aménagement de la Place de la Mairie

Site : Parcelles cadastrées C n° 612 et 615p. Le foncier est situé sur la Place de la Mairie et à proximité immédiate de l'Eglise classée à l'inventaire des Monuments Historiques.

Le bien est une ancienne maison d'habitation, en état relativement dégradé, et menaçant de tomber en ruine.

Projet : La Collectivité souhaite réaliser une opération, en lien avec les recommandations émises par l'ABF du fait de la proximité de l'église classée. Le projet sera donc affiné et une étude pourra être menée afin de mesurer la faisabilité du projet, et d'envisager des scénarios différents d'aménagement pour ce lieu.

Les équipements publics seront nécessaires, afin de poursuivre dans la volonté communale de créer un lieu fédérateur et générateur de lien social entre les habitants.

Elle projetterait donc pour cet espace :

- En priorité, la consolidation du bâtiment autant que faire se peut, avec la réhabilitation éventuelle d'une partie pour une opération de logements ;
- Réalisation d'équipements publics : aménagement éventuel d'une aire de jeux, afin de faire de donner à ce lieu un aspect fédérateur, c'est-à-dire promouvoir le caractère intergénérationnel de ce futur aménagement communal ;
- La possibilité de création d'une aire de stationnement de 25 places environ, pour pallier le manque lors de la tenue de manifestations ;
- Construction possible d'un local technique, pouvant s'insérer pleinement dans le paysage et dans le programme d'aménagement global projeté.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Tayrac
représentée par son Maire,

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Gilbert TOVO

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-029

B-2018-62 - Convention Opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune du Mas-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Délibération n° B-2018- 62

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune du Mas-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune du Mas-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

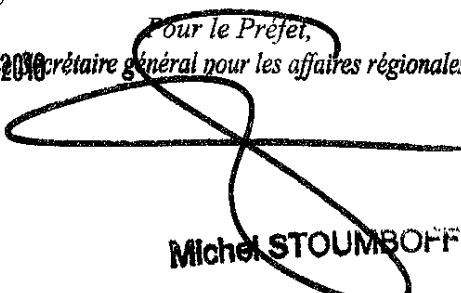
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le

07 MAI 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès aux documents administratifs.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
relative à l'accès aux documents administratifs.

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du jeudi 03 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune du Mas-d'Agenais, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

Le Mas d'Agenais est une commune située dans le département du Lot-et-Garonne, entre Marmande et Tonneins, et est donc membre de Val de Garonne Agglomération. Le Mas d'Agenais dénombre recense 1481 habitants lors du dernier recensement de population.

Le taux de logements vacants en 2014 est de l'ordre de 10% ; cependant, le nombre et le taux de logements inoccupés ont diminué entre 2009 et 2014, pouvant attester d'efforts effectués afin d'agir sur ce type de logements.

Le Mas d'Agenais souhaite agir rapidement sur son territoire, et en faire la promotion autant que possible. Elle a mené un programme d'extension de son gymnase qui a été finalisé en 2017. Afin de continuer dans la même dynamique, elle envisage une action surtout son centre-bourg. En effet, bien que présentant de nombreux atouts, ce dernier paraît enclavé et assez vieillissant.

La révision du PLU a été prescrite par la commune en décembre 2015. Par le biais du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il permettra à la commune :

- d'envisager les futurs équipements publics,
- de prévoir les voies de transport et de circulation,
- d'entrevoir la construction de logements et le développement des activités économiques,
- de protéger l'environnement, le cadre de vie, le paysage construit ou naturel.

Le constat de consommation d'espaces, avec l'utilisation de quasiment 20 hectares de terrains agricoles sur ces dix années, est accablant : 43% ont été consommés pour la construction de maisons, 54% pour les activités et 3% pour la réalisation de programmes mixtes.

La municipalité ne souhaite pas continuer cette urbanisation excessive, bien qu'elle doive faire face à une arrivée continue de population annuellement. Le parc de logements est assez vieillissant, et nombre de logements sont actuellement vacants, il convient d'agir sur ceux-ci dans la mesure du possible.

Dans les enjeux identifiés au sein de son PLU, sont envisagés pour le parc de logements :

- Accompagner les évolutions démographiques et adapter le parc de logement ;
- Requalifier et réhabiliter les vieux logements ;
- Développer les petits logements et diversifier l'offre ;
- Agrandir le parc de logements sociaux ;
- Maîtriser la consommation foncière et favoriser la densification en continuité de l'existant et de l'ancien.

La commune souhaite donc agir sur l'existant, et favoriser la réhabilitation, afin de résorber la vacance et limiter la consommation d'espaces agricoles. La commune a d'ailleurs engagé une étude sur l'aménagement de certains espaces publics de son centre-bourg. Des sites ont d'ores et déjà été identifiés, avec des propositions de réaménagement des espaces à enjeux, emblématiques de la commune : Place du Marché, Place du Maréchal Leclerc, Place des Religieuses, Grand'Rue. La commune cherche donc à rentrer dans le cadre des orientations de l'étude pour ses investissements futurs dans l'optique de la redynamisation de son bourg.

- Montant : 500 000 €

- Durée : 5 ans

- Nombre de logements : 8 minimum

- Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Sans objet

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet : Réhabilitation d'un îlot architectural en cœur de bourg**

Site : Parcelles cadastrées AB n°173 et 182, pour une superficie globale de 1130 m². Le site est situé à l'angle de la place du Maréchal Leclerc (n°12), et de la rue Claverie.

Parcelle AB n°182 : il s'agit d'un grand espace indépendant de 283 m², autrefois utilisée comme salle de théâtre et de cinéma.

Parcelle AB n°173 : Il s'agit d'un ancien couvent, inoccupé depuis plusieurs années, d'une surface de plancher de 177 m² sur trois niveaux.

Projet : La commune envisage de réhabiliter cet îlot. Cette propriété sur trois étages pourrait être réutilisée à des fins de :

- Salle multiculturelle dans les anciens locaux de la parcelle AB n°182
- Salle municipale modulable utilisée à diverses fins (réunions municipales, assemblées)
- Salles associatives
- Logements (création de 8 logements minimum envisagée, répartis sur une partie du rez-de-chaussée, et sur l'ensemble des 1er et 2nd étages)

Il sera également nécessaire de penser la reconversion dans le but de faire du foncier en question un générateur de flux et de faire rayonner l'ensemble du bourg. A ce titre, la commune souhaite penser ce projet dans la cohérence, afin de contribuer aux objectifs initialement fixés de désenclavement et de production de logements. Un jardin remarquable fait partie de l'îlot et permet l'entrée sur l'ancien couvent, il conviendra de le mettre en valeur dans le projet.

L'EPF pourra donc appuyer la commune dans des études de faisabilité pouvant déterminer les implantations potentiellement intéressantes, et afin de définir un projet viable techniquement et financièrement, au regard des coûts de dépollution, désamiantage et dépollution chiffrés. Elle pourra l'aider dans la recherche d'un opérateur ou promoteur pouvant mener cette opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DU MAS D'AGENAIS

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune du Mas d'Agenais, dont la Mairie est située 28 Grand4Rue – Place d'Alsace, 47 430 LE MAS D'AGENAIS, représentée par son maire, **Monsieur Francis DUTHIL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

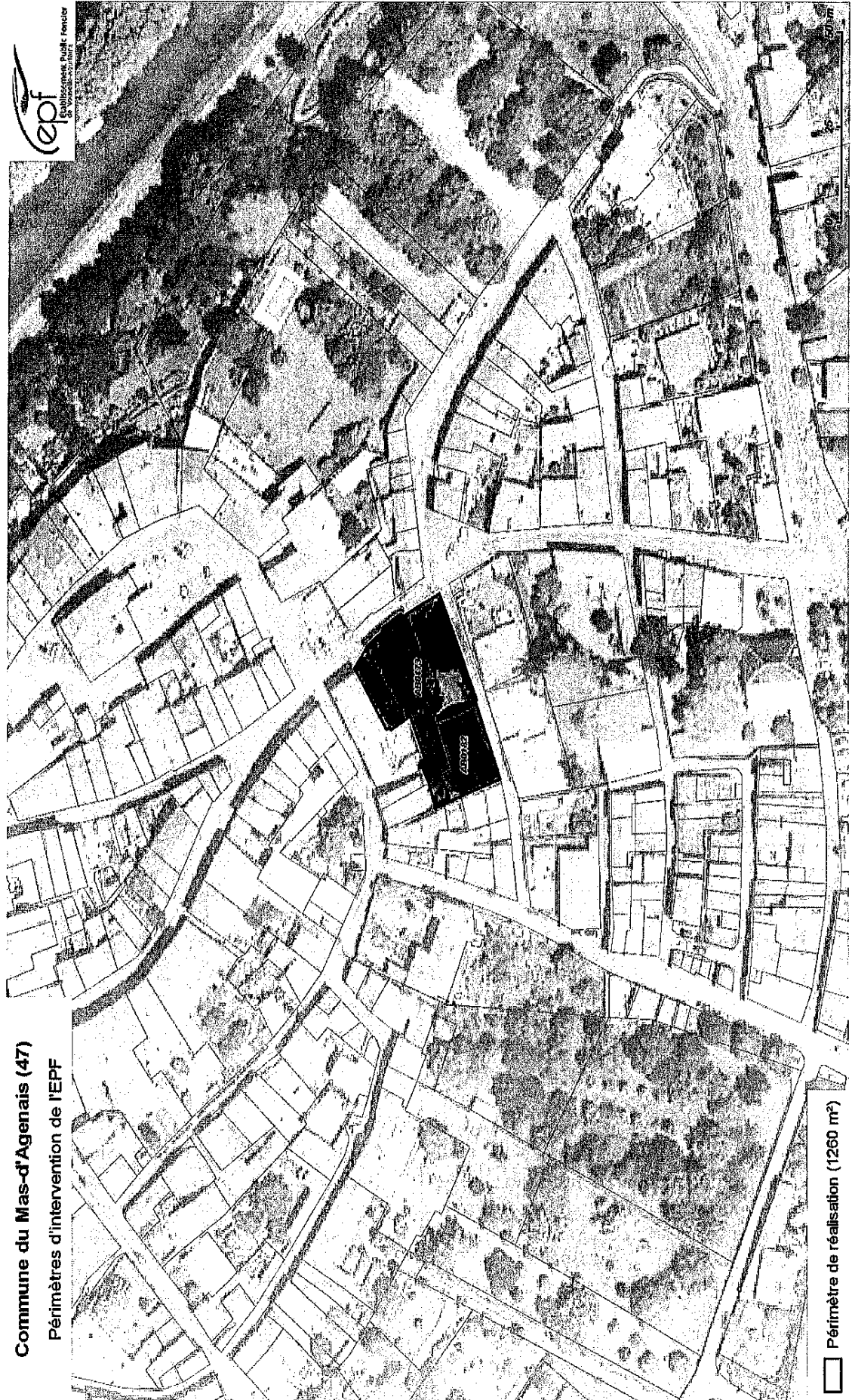
Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du, ou Bureau
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune du Mas-d'Agenais

Le Mas d'Agenais est une commune située dans le département du Lot-et-Garonne, entre Marmande et Tonneins, et est donc membre de Val de Garonne Agglomération (VGA). Installée sur un promontoire dominant la Vallée de la Garonne, la commune est irriguée par le canal de la Garonne qui traverse le territoire. La commune est desservie par cinq voies de circulation, elle joue donc le rôle de carrefour routier. L'A62 est accessible via l'échangeur de Samazan (situé à environ 10 kilomètres du centre du village) et offre une vitrine non négligeable à la commune, une aire de repos et de restauration portant le nom d'« Aire du Mas-d'Agenais ». Elle est donc membre de Val de Garonne Agglomération (VGA).

Le Mas d'Agenais dénombre recense 1481 habitants lors du dernier recensement de population (2014). La démographie sur la commune connaît une augmentation entre les années 1950 et le début des années 1970, enregistrant un gain d'environ 130 personnes. Entre 1970 et 1975, la population connaît une forte baisse (150 habitants), pour stagner jusqu'au milieu des années 1990. Elle commence à réaugmenter par la suite pour enregistrer, entre 2009 et 2014, une croissance annuelle de 0,7%. La hausse est essentiellement due au solde migratoire positif (de l'ordre de 1,5%), le taux naturel étant négatif.

Le Mas-d'Agenais recense une part importante de forêt, le taux de boisement communal est en effet supérieur à 40% (quand celui constaté pour la vallée de la Garonne est seulement de 5%). En effet, sont référencées la forêt communale du Mas d'Agenais (654 hectares) et de Senestis (248), le total avoisine donc les 900 hectares. Cet élément naturel fait partie des caractéristiques historiques de la commune, de même que certains édifices lui donnant un certain cachet d'un point de vue patrimonial (église Saint-Vincent, Halles, Fontaine, lavoir, vestiges du Château).

L'activité agricole, caractéristique du territoire de Val de Garonne, est encore présente au Mas d'Agenais. En effet, elle recense environ 15% des 118 établissements référencés sur la commune fin 2015. Par contre, moins de 50% de l'activité est tournée vers le secteur tertiaire : la part des commerces et services est moins importante que celle constatée en moyenne sur VGA (supérieure à 55%), ce qui peut attester du caractère rural de la commune. Des petits commerces et services de proximité sont néanmoins présents sur le bourg, comme un boulanger, boucher, salon de coiffure, taxi, etc. Une agence postale communale, un centre de secours, ainsi qu'une gendarmerie, sont de même référencés.

La part du secteur sanitaire, de l'action sociale, et de l'éducation est par contre assez importante, celui-ci avoisinant les 19% en 2015. Au niveau scolaire, la commune abrite une école maternelle (60 élèves) et une école élémentaire (90 enfants), mais également un collège accueillant environ 370 élèves lors de la dernière rentrée scolaire. Six assistantes maternelles agréées travaillent pour le compte de la commune. Une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) est également implantée. Un tissu d'une trentaine d'associations est présent sur le territoire, ce qui atteste d'un certain dynamisme et d'une vie active du village.

Au niveau du parc de logements, le taux de résidences secondaires est élevé (81%), mais inférieur à celui constaté sur VGA (86,5%). Le taux de logements vacants en 2014 est de l'ordre de 10%, conforme à la moyenne constatée sur VGA ; cependant, le nombre et le taux de logements inoccupés ont diminué entre 2009 et 2014. Ceci peut attester d'efforts effectués

afin d'agir sur ce type de logements, mais le taux encore élevé montre que des actions sont encore possibles et que la commune peut accentuer son intervention dans ce sens-là.

Le Projet de la Commune :

Le Mas d'Agenais souhaite agir rapidement sur son territoire, et en faire la promotion autant que possible. Elle a mené un programme d'extension de son gymnase qui a été finalisé en 2017.

Afin de continuer dans la même dynamique, elle envisage une action surtout son centre-bourg. En effet, bien que présentant de nombreux atouts, ce dernier paraît enclavé et assez vieillissant lorsque l'on arrive de l'extérieur.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par la commune en décembre 2015. Le PLU, par le biais du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), permettra à la commune :

- d'envisager les futurs équipements publics,
- de prévoir les voies de transport et de circulation,
- d'entrevoir la construction de logements et le développement des activités économiques,
- de protéger l'environnement, le cadre de vie, le paysage construit ou naturel.

Le constat de consommation d'espaces entre 2006 et 2015, avec l'utilisation de quasiment 20 hectares de terrains agricoles ou naturels sur ces dix années, est accablant : 43% ont été consommés pour la construction de maisons, 54% pour les activités et 3% pour la réalisation de programmes mixtes.

La municipalité souhaite s'adapter, et ne pas continuer cette urbanisation excessive, bien qu'elle doive faire face à une arrivée continue de population annuellement. Le parc de logements est assez vieillissant, et nombre de logements sont actuellement vacants, il convient d'agir sur ceux-ci dans la mesure du possible.

Dans les enjeux identifiés au sein de son PLU en cours de révision, sont envisagés pour le parc de logements :

- Accompagner les évolutions démographiques et adapter le parc de logement ;
- Requalifier et réhabiliter les vieux logements ;
- Développer les petits logements et diversifier l'offre ;
- Agrandir le parc de logements sociaux ;
- Maîtriser la consommation foncière et favoriser la densification en continuité de l'existant et de l'ancien.

La commune souhaite donc agir sur l'existant, et favoriser la réhabilitation, afin de résorber la vacance et limiter la consommation d'espaces agricoles. Ses projets sont en adéquation avec les obligations de respect de règles urbanistiques préconisées par les instances de l'Etat, via les documents d'urbanisme (SCoT, PLU).

La commune a d'ailleurs engagé une étude sur l'aménagement de certains espaces publics de son centre-bourg. Des sites ont d'ores et déjà été identifiés, avec des propositions de réaménagement des espaces à enjeux, emblématiques de la commune : Place du Marché, Place du Maréchal Leclerc, Place des Religieuses, Grand'Rue, etc. La commune cherche donc à rentrer dans le cadre des orientations de l'étude pour ses investissements futurs dans l'optique de la redynamisation de son bourg.

En conclusion, les projets soumis par la Commune du Mas-d'Agenais à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec la création de

logements réhabilités, mais aussi grâce à la réimplantation de commerces pouvant profiter de l'attrait actuel de la commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;

- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention.

Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;

- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018, conformément à la décision DP 2017-272 –du 07 décembre 2017 du Président-et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'Agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'Agglomération il est convenu que le partenariat doit permettre à la communauté d'Agglomération le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références

Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Aucun périmètre n'est défini dans la présente convention.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux différents îlots à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Réhabilitation d'un îlot architectural en cœur de bourg**

Site : Parcelles cadastrées AB n°173 et 182, pour une superficie globale de 1130 m². Le site est situé à l'angle de la place du Maréchal Leclerc (n°12), et de la rue Claverie.

Parcelle AB n°182 : il s'agit d'un grand espace indépendant de 283 m², autrefois utilisée comme salle de théâtre et de cinéma. La pièce offre un espace intéressant, très rapidement mobilisable.

Parcelle AB n°173 : Il s'agit d'un ancien couvent, inoccupé depuis plusieurs années, d'une surface de plancher de 177 m² sur trois niveaux. Ce bâtiment représente un potentiel non négligeable.

Projet : La commune envisage de réhabiliter cet îlot. Cette propriété sur trois étages pourrait être réutilisée à des fins de :

- Salle multiculturelle dans les anciens locaux de la parcelle AB n°182
- Salle municipale modulable utilisée à diverses fins (réunions municipales, assemblées)
- Salles associatives
- Logements (création de 8 logements minimum envisagée, répartis sur une partie du rez-de-chaussée, et sur l'ensemble des 1er et 2nd étages)

Il sera également nécessaire de penser la reconversion dans le but de faire du foncier en question un générateur de flux et de faire rayonner l'ensemble du bourg. A ce titre, la commune souhaite penser ce projet dans la cohérence, afin de contribuer aux objectifs initialement fixés de désenclavement et de production de logements.

Un jardin remarquable fait partie de l'îlot et permet l'entrée sur l'ancien couvent, il conviendra notamment de le mettre en valeur dans le projet

L'EPF pourra donc appuyer la commune dans des études de faisabilité pouvant déterminer les implantations potentiellement intéressantes, et afin de définir un projet viable techniquement et financièrement, au regard des coûts de dépollution, désamiantage et dépollution chiffrés. Elle pourra l'appuyer pour la recherche d'un opérateur ou promoteur pouvant mener à bien cette opération, selon la sortie définie par les élus communaux.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune du Mas-d'Agenais
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Francis DUTILH

Philippe GRALL

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Daniel BENQUET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°
20./.. en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 47-17-048 entre VGA et l'EPF

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL	

Fait pour être annexé à la convention n°.....

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site

- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens

non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature

Et

Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-05-07-032

B-2018-63 - Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire aux projets « Cœur de ville » et « unité urbaine » entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers (79), la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Délibération n° B-2018- 63

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire aux projets « Cœur de ville » et « unité urbaine » entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers (79), la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention projet n° CP 79-13-014, signée le 8 novembre 2013 entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu la convention cadre n° CC 79-14-012 signée le 7 avril 2015 entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'EPF de Poitou-Charentes,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire aux projets « Cœur de ville » et « unité urbaine entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers (79), la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 07 MAI 2018

Le Préfet,

Michel STOUMBOFF

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 3 mai 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014 relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire aux projets « Cœur de ville » et « unité urbaine » entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers (79), la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 1 concerne la convention projet n° CP 79-13-014 entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 8 novembre 2013, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : centre-bourg

-Signature initiale : 8 novembre 2013

-Durée : 8 novembre 2018

-Montant maximal : 820 000,00 €

La Commune de Nueil-Les-Aubiers et l'EPF ont signé le 8 novembre 2013 une convention de projet relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire aux projets « Cœur de ville » et « unité urbaine ».

Dans ce cadre, l'EPF a acquis en novembre 2014 une vaste propriété de 11 300 m² comprenant une maison d'habitation. Le projet de la Commune, sur cette emprise, est de développer une opération de logements en densification. Ces biens seront cédés à la Commune avant la fin de l'année 2019.

La Commune a en outre l'ambition de densifier son centre-bourg Sud par une opération de logements. Pour ce faire, plusieurs parcelles constituant un cœur d'îlot d'une superficie de 10 351 m² composé de jardins, ont été identifiées comme présentant un intérêt pour cette opération. La Commune a depuis quelques années commence à acquérir des parcelles. Il reste environ 4 650 m² de foncier à acquérir dans le cadre de ce projet. Il convient d'ajouter cet îlot en périmètre de réalisation afin d'engager une action foncière active.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, intégration de la convention projet avec la convention cadre, modification du périmètre de réalisation et modification de la durée de la convention

-Intégration de la convention projet à la convention cadre : la convention projet avec la Commune de Nueil-Les-Aubiers s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPF.

-Montant : inchangé

-Durée : prorogation au 31 décembre 2021

-Périmètres : ajout d'un îlot en périmètre de réalisation dans la convention

- **Périmètre de réalisation :** Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte (pages 2 à 4).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Opération de logements en densification sur une vaste propriété**

Site : Ce site correspond à deux parcelles cadastrées AL n° 653 et 654 situées 45 avenue Saint-Hubert d'une superficie totale de 11 300 m² correspondant à une maison d'habitation avec un vaste terrain.

Projet : Ces parcelles ont été acquises en novembre 2014 par l'EPF. Le projet de la Commune consiste à réaliser 19 ou 20 logements dont 7 logements locatifs sociaux.

Dans le cadre d'un partenariat entre la Commune et le bailleur social Habitat Nord Deux-Sèvres, ce nouveau quartier dénommé « Le coteau des Justices » sera créé après la démolition de deux barres d'immeubles, de type collectif, comportant 16 logements, et appartenant à Habitat Nord Deux-Sèvres.

Il comprendra 12 à 13 lots en accession, de 400 à 500 m², répartis le long de deux voies transversales, Est-Ouest, reliant l'impasse des Coteaux et l'avenue Saint-Hubert, ainsi que 7 lots de 280 à 350 m² qui comporteront des logements sociaux mitoyens aménagés par Habitat Nord Deux-Sèvres.

La maison d'habitation existante sera conservée partiellement et probablement réaffectée en maison d'assistantes maternelles.

Ce nouveau quartier sera également desservi par une liaison piétonne, orientée Nord Sud, qui débouchera sur la place des Justices.

Calendrier de réalisation :

Ces parcelles seront rachetées par la Commune avant le 31 décembre 2019 afin que cette dernière puisse mettre en œuvre son projet.

La démolition des logements collectifs par Habitat Nord Deux-Sèvres est prévue en 2019.

Les études de maîtrise d'œuvre sont également prévues en 2019.

Les travaux d'aménagement sont programmés en 2023.

La cession des lots pourra démarrer en 2023-2024.

- **Projet 2 : Opération de logements en densification en centre-bourg**

Site : Ce site, classé en zone 1AUa au PLU, comprend les biens cadastrés AC n° 84, 86, 87, 95, 96, 99, 101, 102, 122, 439, 440, 572 et 716 d'une superficie totale 10 351 m² situé à Beaumont en centre-bourg de Nueil-les-Aubiers. Ce site correspond à cœur d'îlot composé de jardins et fonds de parcelles.

Projet : Le projet de la Commune consiste à réaliser une opération de logements en densification. Pour ce faire, la Commune a acquis plusieurs parcelles pour une surface de 5 706 m². Il reste actuellement 13 parcelles à acquérir pour une surface de 4 645 m². La Commune demande donc à l'EPF de poursuivre les acquisitions.

Le projet comprendra entre 12 et 16 logements dont 20 à 25 % de logements sociaux.

Calendrier de réalisation :

- Négociations et acquisitions des dernières parcelles : 2018-2019
- Etude de maîtrise d'œuvre et travaux d'aménagement : 2019-2020
- Cession des lots à partir de 2020-2021

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



AVENANT N° 1 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-13-014
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'EMPRISE NÉCESSAIRE AUX PROJETS
« CŒUR DE VILLE » ET « UNITÉ URBAINE »

ENTRE

LA COMMUNE DE Nueil-LES-AUBIERS (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Nueil-Les-Aubiers, dont le siège est situé 1 place Jeanne d'Arc - 7920 Nueil-Les-Aubiers, représentée par son Maire, Monsieur Philippe BREMOND, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du XX mai 2018,

Ci-après dénommée « la Collectivité »,

d'une part,

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur Claude POUSIN, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL.....du 2018,

Ci-après dénommée « la Communauté d'agglomération » ou « l'EPCI »

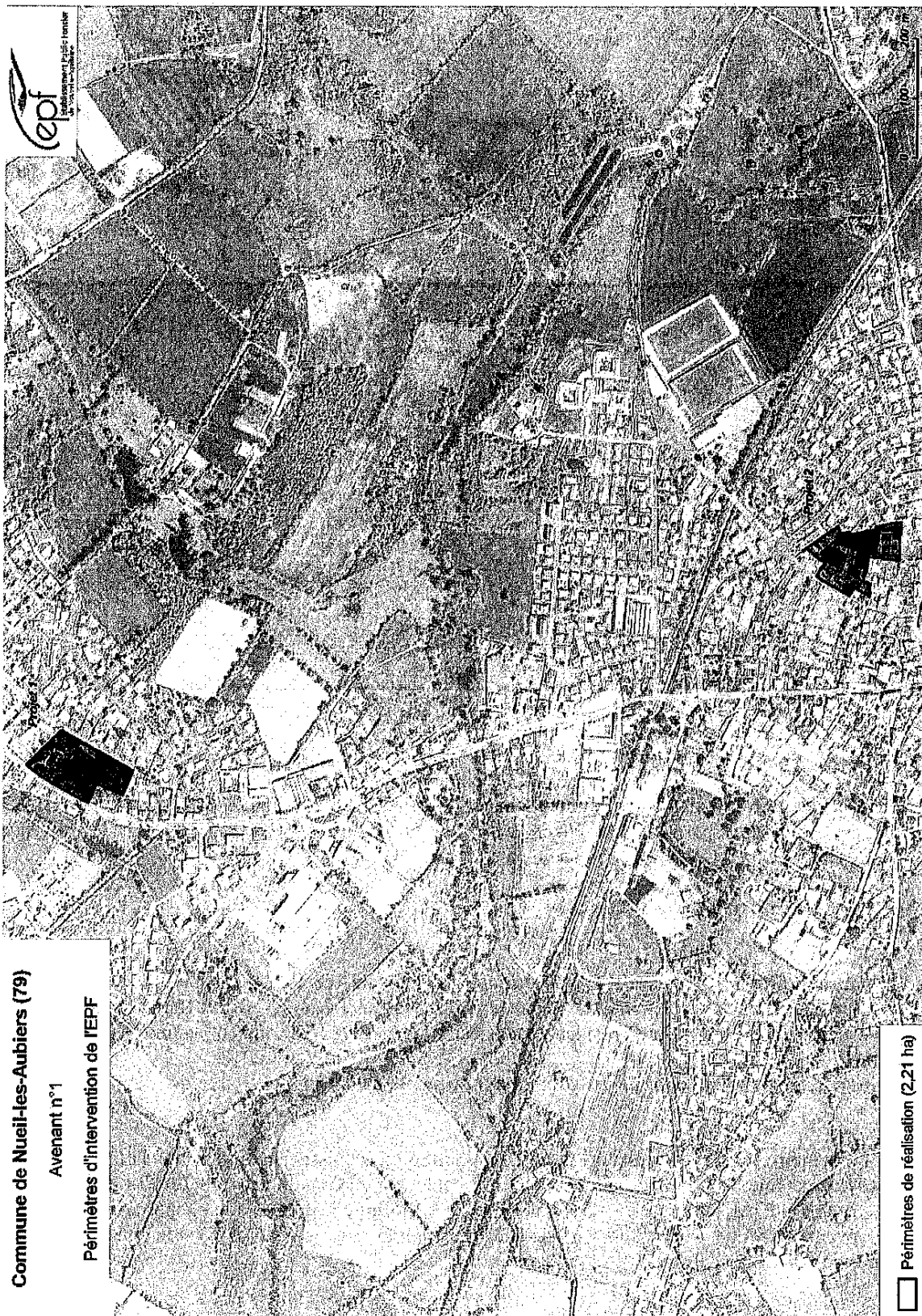
d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018- du 3 mai 2018,

Ci-après dénommé « l'EPF NA » ;

d'autre part.

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014



Commune de Nueil-les-Aubiers (79)

Avenant n°1

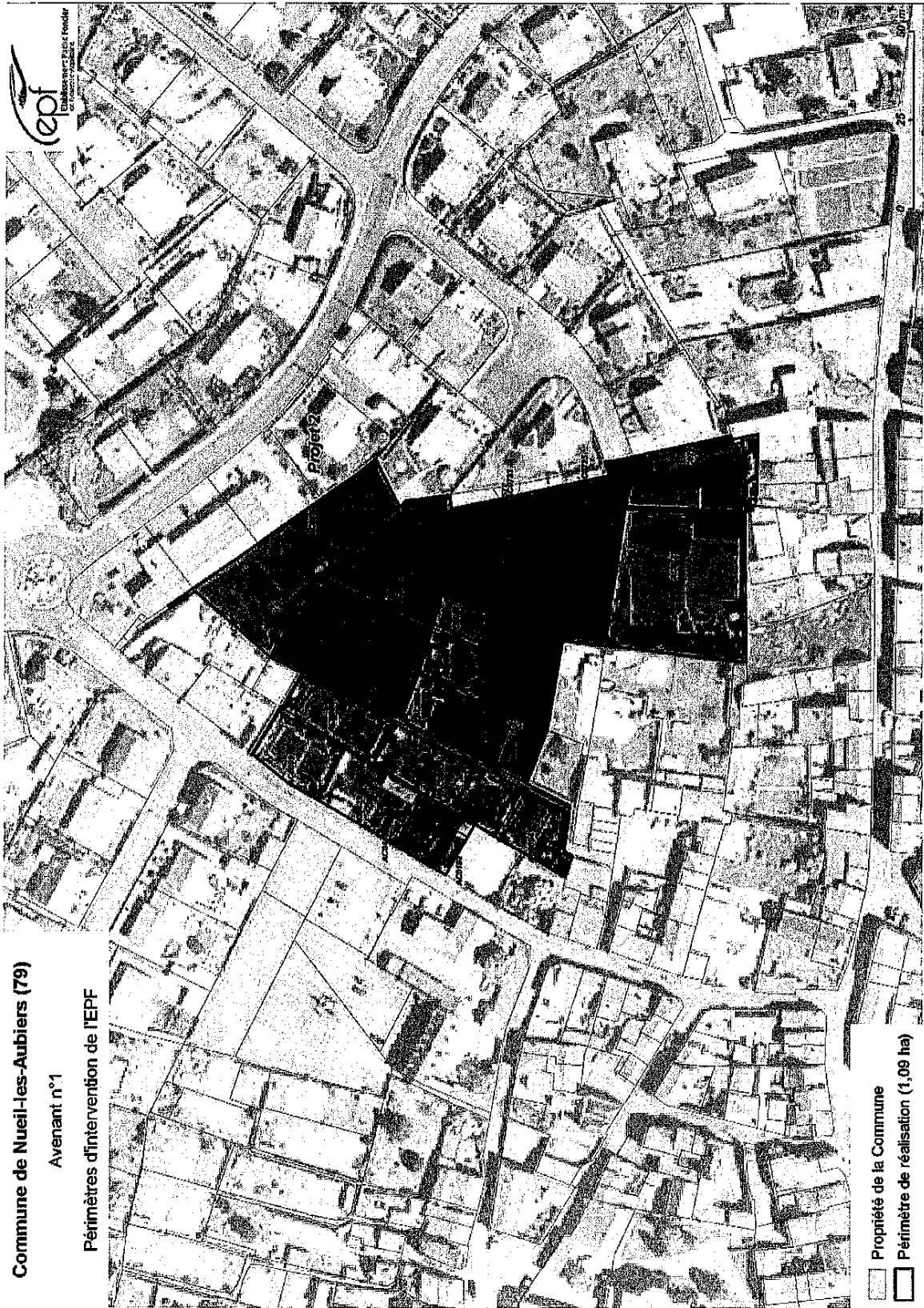
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (2,21 ha)

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014



Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014



Commune de Nueil-Les-Aubiers (79)

Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Propriété de la Commune
- Périmètre de réalisation (1,09 ha)

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014

PREAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes se dénomme désormais Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La Commune de Nueil-Les-Aubiers et l'EPF ont signé le 8 novembre 2013 une convention de projet relative à la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire aux projets « Cœur de ville » et « unité urbaine ».

Dans ce cadre, l'EPF a acquis en novembre 2014 une vaste propriété de 11 300 m² comprenant une maison d'habitation. Le projet de la Commune, sur cette emprise, est de développer une opération de logements en densification. Ces biens seront cédés à la Commune avant la fin de l'année 2019.

La Commune a en outre l'ambition de densifier son centre-bourg Sud par une opération de logements. Pour ce faire, plusieurs parcelles constituant un cœur d'îlot d'une superficie de 10 351 m² composé de jardins, ont été identifiées comme présentant un intérêt pour cette opération. La Commune a depuis quelques années commence à acquérir des parcelles. Il reste environ 4 650 m² de foncier à acquérir dans le cadre de ce projet. Il convient d'ajouter cet îlot en périmètre de réalisation afin d'engager une action foncière active.

Cet avenant a pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession, d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, et de modifier le périmètre d'intervention. De plus, la convention étant échue au 8 novembre 2018, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2021 le temps de pouvoir négocier l'acquisition des biens ajoutés en périmètre de réalisation.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 4 avec le numéro 4.1.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. Intégration de la convention projet à la convention cadre

La Communauté d'agglomération indique que la convention projet avec la Commune de Nueil-Les-Aubiers s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 3 février 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2015 par délibération n°CA-2014-69.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté d'agglomération d'accompagner la redynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements abordables, le soutien à l'économie (entreprises et commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La Communauté d'Agglomération et l'EPF ont ainsi identifiés plusieurs enjeux fonciers :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière

ARTICLE 3. – Modification du périmètre d'intervention

Cet article vient modifier l'article 2 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin de supprimer les périmètres de veille foncière et d'ajouter un site en périmètre de réalisation.

3.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte (pages 2 à 4).

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Opération de logements en densification sur une vaste propriété**

Site : Ce site correspond à deux parcelles cadastrées AL n° 653 et 654 situées 45 avenue Saint-Hubert d'une superficie totale de 11 300 m² correspondant à une maison d'habitation avec un vaste terrain.

Projet : Ces parcelles ont été acquises en novembre 2014 par l'EPF. Le projet de la Commune consiste à réaliser 19 ou 20 logements dont 7 logements locatifs sociaux.

Dans le cadre d'un partenariat entre la Commune et le bailleur social Habitat Nord Deux-Sèvres, ce nouveau quartier dénommé « Le coteau des Justices » sera créé après la démolition de deux barres d'immeubles, de type collectif, comportant 16 logements, et appartenant à Habitat Nord Deux-Sèvres.

Il comprendra 12 à 13 lots en accession, de 400 à 500 m², répartis le long de deux voies transversales, Est-Ouest, reliant l'impasse des Coteaux et l'avenue Saint-Hubert, ainsi que 7 lots de 280 à 350 m² qui comporteront des logements sociaux mitoyens aménagés par Habitat Nord Deux-Sèvres.

La maison d'habitation existante sera conservée partiellement et probablement réaffectée en maison d'assistantes maternelles.

Ce nouveau quartier sera également desservi par une liaison piétonne, orientée Nord Sud, qui débouchera sur la place des Justices.

Calendrier de réalisation :

Ces parcelles seront rachetées par la Commune avant le 31 décembre 2019 afin que cette dernière puisse mettre en œuvre son projet.

La démolition des logements collectifs par Habitat Nord Deux-Sèvres est prévue en 2019.

Les études de maîtrise d'œuvre sont également prévues en 2019.

Les travaux d'aménagement sont programmés en 2023.

La cession des lots pourra démarrer en 2023-2024.

- **Projet 2 : Opération de logements en densification en centre-bourg**

Site : Ce site, classé en zone 1AUa au PLU, comprend les biens cadastrés AC n° 84, 86, 87, 95, 96, 99, 101, 102, 122, 439, 440, 572 et 716 d'une superficie totale 10 351 m² situé à Beaumont en centre-bourg de Nueil-Les-Aubiers. Ce site correspond à cœur d'ilot composé de jardins et fonds de parcelles.

Projet : Le projet de la Commune consiste à réaliser une opération de logements en densification. Pour ce faire, la Commune a acquis plusieurs parcelles pour une surface de 5 706 m². Il reste actuellement 13 parcelles à acquérir pour une surface de 4 645 m². La Commune demande donc à l'EPF de poursuivre les acquisitions.

Le projet comprendra entre 12 et 16 logements dont 20 à 25 % de logements sociaux.

Calendrier de réalisation :

- Négociations et acquisitions des dernières parcelles : 2018-2019
- Etude de maîtrise d'œuvre et travaux d'aménagement : 2019-2020
- Cession des lots à partir de 2020-2021

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014

ARTICLE 4. — Modification de la durée de la convention

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 14 - DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2021, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Nueil-Les-Aubiers
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Philippe BREMOND

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
représentée par son Président,

Claude POUSIN

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2018/ en date du 2018.

Annexe n°1 : Convention projet n° CP 79-13-014

Annexe n° 2 : Convention cadre n° CC 79-14-012

Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 79-13-014



CONVENTION PROJET
N° CP 79-13-014
RELATIVE A LA MAITRISE FONCIERE DE L'EMPRISE
NECESSAIRE AUX PROJETS « CŒUR DE VILLE » ET UNITÉ URBAINE
ENTRE
LA COMMUNE DE NUIEL-LES-AUBIERS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de Nueil-Les-Aubiers, dont le siège est à – 1 place Jeanne d'Arc, 79250 Nueil-Les-Aubiers – représentée par son maire, Monsieur Philippe BREMOND, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2013,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

et

L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Cométable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°2013/28, en date du 1^{er} octobre 2013,
Ci-après dénommé « EPPF PC » ;

Convention Projet EPPF PC – Nueil Les Aubiers n° CP- 79 - 13 - 014
Novembre 2013

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPPF PC, 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.

L'action de l'EPPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPPF PC.

Dans le respect de ces principes au fil de son PPI 2009-2013, l'EPPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ la phase d'anticipation foncière (à long terme) répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ la phase pré-opérationnelle (à moyen terme) accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ la phase de réalisation foncière (à court terme) correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de Nueil-Les-Aubiers

La Commune de NUIEL-LES-AUBIERS, au nord du département des Deux-Sèvres résulte de la fusion simple des deux anciennes communes de « LES AUBIERS » et de « NUIEL-SUR-ARGENT », en 2001. Cette nouvelle agglomération compte maintenant près de 5 500 habitants, pour un territoire d'environ 10 000 ha. C'est donc une commune « bisphases », avec deux centres bourgs anciens comprenant chacun une mairie, des commerces, des services, des écoles, des équipements, une église, etc.

Le projet du Cœur de Ville est né de la volonté des élus de matérialiser dans l'espace, l'unité de cette « jeune » commune.

Convention Projet EPPF PC – Nueil Les Aubiers n° CP- 79 - 13 - 014
Novembre 2013

d'autre part

PB

PB

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Au vu des enjeux particuliers des territoires, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur la maîtrise du foncier nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement de la future centralité (construction d'équipements publics et aménagement de quartiers à vocation d'habitat).

ARTICLE 2. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

Les périmètres d'intervention retenus correspondent aux secteurs dits « Cœur de Ville » et « unité urbaine » repris en annexe n°1 comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC se situe en :

- ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière : périmètres vert
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu qu'une unité foncière est un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) joignant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

3.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

3.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables et dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues dans le cadre de la ZAC multi-sites (annexe n°2) ;

Convention Projet EPF PC - Nueil Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2013

PK RB

L'opération d'aménagement du « Cœur de ville » poursuit les objectifs généraux suivants : apporter une unité urbaine, assurer la qualité de vie, développer les services à la population, accroître l'attractivité de la Ville et mettre en valeur son patrimoine.

L'opération s'articule autour de deux axes majeurs :

- la création d'un véritable cœur de ville : cette nouvelle centralité se situera au niveau du secteur de Belle Arrivée, lequel comprend déjà des équipements publics, des commerces et des services. Le cœur de ville comprendra un pôle d'équipements publics de premier ordre (mairies, médiathèque, espaces conviviaux) implanté sur une ancienne friche industrielle qui sera partiellement réhabilitée ;
- la création d'une unité urbaine continue, dense et durable : l'offre de logements neufs de la commune sera développée afin de pallier au déséquilibre entre le parc de logements et l'évolution de la démographie communale. Le programme prévoit la création de 170 à 230 logements dont un minimum de 20% de logements sociaux.

L'opération s'inscrit dans une démarche de développement durable, dans les aménagements comme dans les constructions (aménagement qualitatif, mixité sociale et générationnelle, liaisons douces, bio climatisme, bâtiments basse consommation, etc.)

Tout au long de la réalisation de ce projet, la Ville veillera à ne pas dénaturer les deux bourgs historiques, porteurs d'une vie de proximité indéniable et essentielle.

La mise en œuvre de l'opération s'effectuera dans le cadre d'une zone d'aménagement concerné multi-sites représentant une superficie totale de 19,6 hectares et comprenant deux secteurs : le secteur du Cœur de Ville et le secteur des Samates.

Le choix de la procédure de la ZAC permet à la commune de Nueil-Les-Aubiers de maîtriser son développement urbain et démographique tout en assurant la mise à niveau des équipements, et tout en maîtrisant le renouvellement de sa population par la diversification de son parc de logements. L'opération permet également d'assurer la qualité architecturale et paysagère des quartiers projetés ainsi que leur intégration dans l'environnement.

Au cours des années 2010 à 2012, la commune, accompagnée par l'agence Siam Conseils, a défini le programme des constructions de la nouvelle centralité et des terrains attenants. Les bases de ce projet ont été élaborées et partagées par un comité de pilotage composé d'élus, de commerçants, d'associations et de citoyens.

De décembre 2012 à avril 2013, les études dites pré-opérationnelles ont été menées, avec l'expertise du groupement d'étude représenté par le cabinet Sixième Rue. Le périmètre opérationnel du projet et le programme de construction ont été affinés, un schéma et un parti d'aménagement ont été élaborés. Le projet de ZAC a été présenté aux nuellais lors d'une exposition publique, du 1er juillet au 31 octobre 2013.

Cette opération respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'intervention 2009-2013, au regard notamment de l'insertion de l'action dans le projet de création d'une nouvelle « éco » centralité : développement urbain, densification et inscription dans une logique d'urbanisme durable.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communal visant à créer une nouvelle centralité et développer l'offre de logements.

Convention Projet EPF PC - Nueil Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2013

- > élimination des dents creuses et augmentation de la densité urbaine (limitation de la taille des parcelles)
- > développement de l'offre de logements (mixité typologique, générationnelle et sociale) avec 170 à 230 logements dont un minimum de 20% de logements sociaux
- > respect des normes environnementales (protection des zones humides, des boisements classés, des espèces protégés, etc.)
- > création d'un maillage de liaisons douces et rationalisation de la place de la voiture
- > aménagement qualitatif des espaces publics en harmonie
- > construction de bâtiments à haute performance énergétique (voire à énergie positive)
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - Juillet – octobre 2013: dépôt du dossier de création de la ZAC + concertation et exposition publiques
 - Juillet – décembre 2013 : études opérationnelles pour l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ;
 - 2014 : consultation publique ; recrutement entreprises TP
 - 2015 – 2016 : réalisation des travaux de viabilisation et d'aménagement par la commune sur les parcelles incluses dans le périmètre de réalisation
 - 2018 – 2019 : travaux de viabilisation et d'aménagement réalisés par la commune sur les terrains inclus dans le périmètre de veille foncière – priorité 1,
 - 2021-2022 : travaux de viabilisation et d'aménagement réalisés par la commune sur les terrains inclus dans le périmètre de veille foncière – priorité 2,
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein des périmètres définis à l'article 2, dès lors que ce logement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 15.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Convention Projet EPF PC – Nueil Les Aubiers n° CP – 79 – 13 – 014
Novembre 2013

PK *PB*

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de vente du bien.

3.3 L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liés à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 6 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à un opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4. — LES ETUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs.

ARTICLE 5. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Cœur de Ville », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le Juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Convention Projet EPF PC – Nueil Les Aubiers n° CP – 79 – 13 – 014
Novembre 2013

PB

5.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous les périmètres d'intervention.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maître de la Commune ou de la personne désignée à cet effet, les conditions techniques et financières de l'acquisition des biens situés en périmètres d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. A défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

5.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention sur la durée de la convention et de ses avenants éventuels.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister d'un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

5.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. A ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête préalable et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des sillons pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier...).

Convention Projet EPF PC - Nuill Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2015

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentés à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 6. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole pourront être proposés à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°3 de la présente convention.

ARTICLE 7. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 2, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 8. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE

8.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la constitution préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF PC en demande comme en défenses, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- > des dispositions de l'article 1.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. A cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

Convention Projet EPF PC - Nuill Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2015

PB
A

PB

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFF PC, la Commune déduira l'EPFF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 3.2 de la présente convention.

8.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPFF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente distinguera :

- ♦ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ♦ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPFF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFF PC, auquel les recettes sont déduites (dépendances et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ♦ le prix d'acquisitions du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - ♦ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - ♦ le montant des études de faisabilité réalisées par l'EPFF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
 - ♦ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPFF PC ;
 - ♦ les frais de structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFF PC, plafonnés à 20 000 € ;
 - ♦ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPFF PC, du bien objet de la revente
- Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
- Dépenses :
- impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de garifonnages, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

S'agissant d'opérations à vocation d'urbanisation, les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- 1 % du montant des dépenses d'action foncière en zone U,
- 1,5 % du montant des dépenses d'action foncière en zone A.U,
- 2,5 % du montant des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 3.2 de la présente convention.

(1) Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPFF PC.

(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPFF PC pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPFF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Convention Projet EPFF PC - Niell Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2013

Signature PB

ARTICLE 9. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2.

Les sommes dues à l'EPFF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86409 00001002201 77 ouvert au nom de l'EPFF PC.

ARTICLE 10. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPFF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPFF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPFF PC pour :

- ♦ réaliser le bilan annuel d'exécution de la présente convention : évaluer l'état d'avancement de l'intervention de l'EPFF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus ;
- ♦ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ♦ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ♦ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ♦ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précèdera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuivra dans les conditions de durée prévues à l'article 14.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 15.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPFF PC qui sera acté également par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPFF PC au titre de son P.F.I. 2009-2013.

Convention Projet EPFF PC - Niell Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2013

Signature PB

ARTICLE 11. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numériques, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC 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.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 12. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

12.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à HUIT CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXE (820 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC récupérera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

12.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateurs pour la réalisation du projet initialement prévu, la Commune rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant sa date d'expiration.

Par ailleurs, dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité des contributions de l'EPF PC pour la mise en œuvre de l'opération.

ARTICLE 13. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAPFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en respect du règlement interne de la commune publique de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC récupérera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 14. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

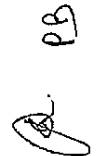
La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 5 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 5 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente convention, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Convention Projet EPF PC - Nuévil Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2013

 PB

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPF PC.

ARTICLE 15. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention 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.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 8 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 16. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

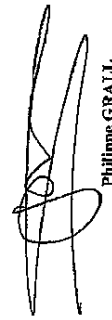
Fait à Nuévil Les Aubiers, le 20.11.2013, en 3 exemplaires originaux

La commune
de Nuévil Les Aubiers
représentée par son Maire,



Philippe BRUMOY

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2013/32 en date du 1^{er} octobre 2013.

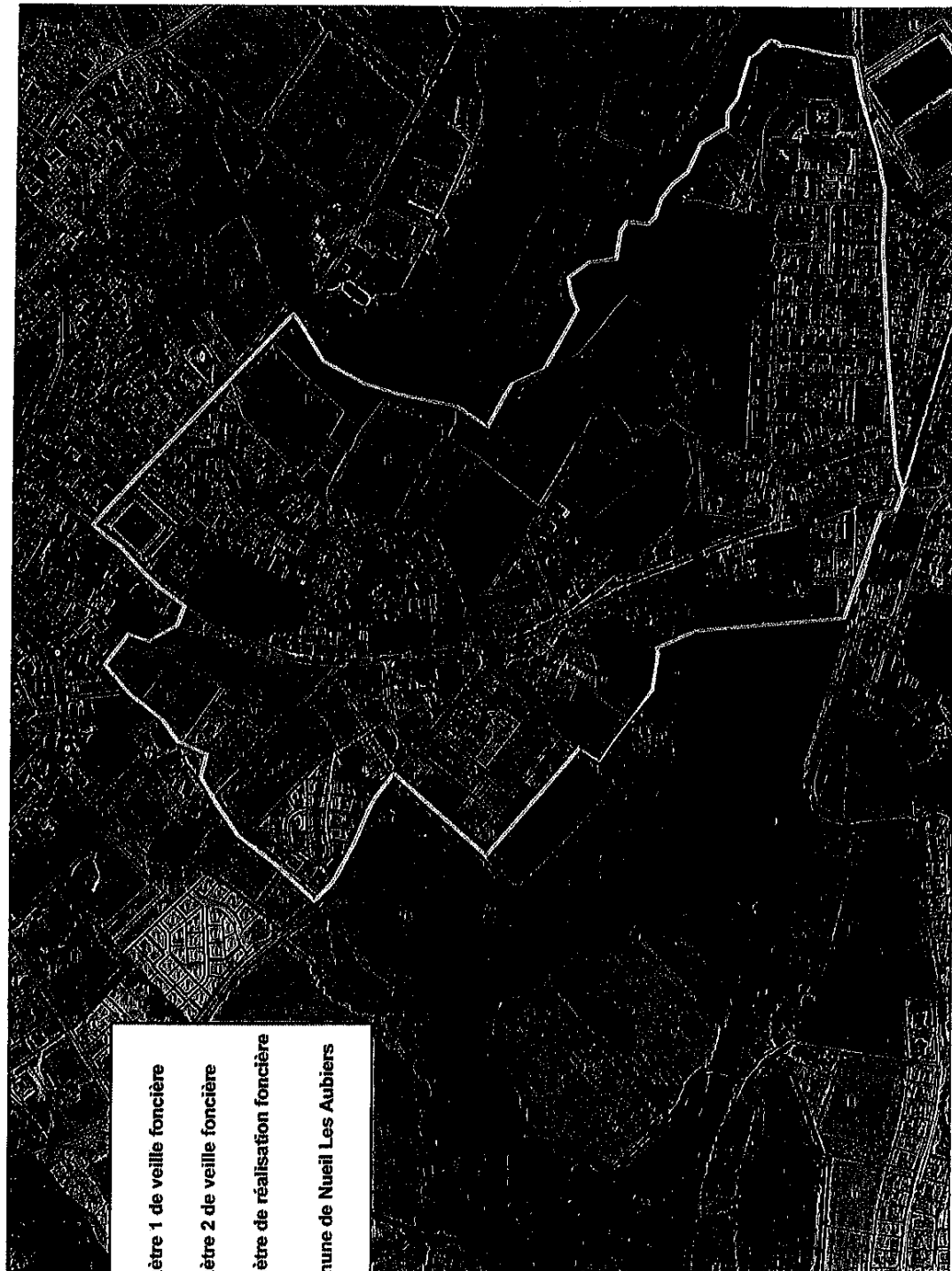
Annexe n°1 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°2 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve


Convention Projet EPF PC - Nuévil Les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
Novembre 2013

Convention projet Commune de Nueil les Aubiers



Philippe GRALL
Président
Maire Général

Le Maire
Philippe Brimond



Convention Projet EPF PC - Nueil les Aubiers n° CP - 79 - 13 - 014
novembre 2013

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-004

Arrêté fixant la part des femmes - hommes en CAP
enseignants

Arrêté du 22 mai 2018

fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans les commissions administratives paritaires académiques des personnels enseignants relevant du ministre de l'éducation nationale

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°84-914 du 10 octobre 1984 modifié relatif aux commissions administratives paritaires de certains personnels enseignants relevant du ministère de l'éducation nationale

Vu le décret n° 60-403 du 22 avril 1960 modifié fixant les dispositions statutaires applicables aux chargés d'enseignement d'éducation physique et sportive ;

Vu le décret n° 61-926 du 17 août 1961 portant statut particulier du corps des professeurs adjoints d'éducation physique et sportive, modifié par le décret n° 62-1282 du 31 octobre 1962 ;

Vu le décret n° 72-580 du 4 juillet 1972 modifié relatif au statut particulier des professeurs agrégés de l'enseignement du second degré ;

Vu le décret n° 72-581 du 4 juillet 1972 modifié relatif au statut particulier des professeurs certifiés ;

Vu le décret n° 72-582 du 4 juillet 1972 relatif au statut particulier des chargés d'enseignement ;

Vu le décret n° 72-583 du 4 juillet 1972 portant définition de certains éléments du statut particulier des adjoints d'enseignement ;

Vu le décret n° 75-36 du 21 janvier 1975 portant statut particulier des professeurs adjoints d'éducation physique et sportive ;

Vu le décret n° 80-627 du 4 août 1980 portant statut particulier des professeurs d'éducation physique et sportive ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement des commissions administratives paritaires académiques des corps précités sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
P EPS et CE EPS	731	334	45.69%	397	54.31%
PLP	1 454	742	51.03%	712	48.97 %
Professeurs certifiés et adjoints d'enseignement	5 929	3 829	64.58%	2100	35.42%
Professeurs agrégés	1 261	594	47.11 %	667	52.89 %

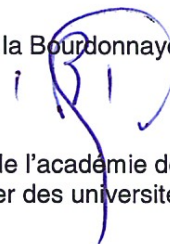
Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-003

Arrêté fixant la part des femmes- hommes en CAP ATSS

Arrêté du 22 mai 2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans les commissions administratives paritaires
académiques et locales des personnels administratifs, techniques, sociaux et de santé

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 85-1534 du 31 décembre 1985 modifié fixant les dispositions statutaires applicables aux ingénieurs et aux personnels techniques et administratifs de recherche et de formation du ministère chargé de l'enseignement supérieur ;

Vu le décret n° 91-462 du 14 mai 1991 modifié fixant les dispositions statutaires applicables au corps des adjoints techniques des établissements d'enseignement du ministère de l'éducation nationale et au corps des techniciens de l'éducation nationale ;

Vu le décret n° 2006-1760 du 23 décembre 2006 modifié relatif aux dispositions statutaires communes applicables aux corps d'adjoints administratifs des administrations de l'Etat ;

Vu le décret n° 2008-1386 du 19 décembre 2008 portant dispositions transitoires relatives à la création du corps des adjoints administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur et modifiant le décret n° 2005-1191 du 21 septembre 2005 modifié relatif à l'évaluation et à la notation de certains fonctionnaires du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

Vu le décret n° 2010-302 du 19 mars 2010 fixant les dispositions statutaires communes applicables aux corps des secrétaires administratifs des administrations de l'Etat et à certains corps analogues relevant du décret n°2009-1388 du 11 novembre 2009 ;

Vu le décret n° 2011-1317 du 17 octobre 2011 portant statut particulier du corps interministériel des attachés d'administration de l'Etat ;

Vu le décret n° 2012-762 du 9 mai 2012 portant dispositions statutaires communes aux corps d'infirmiers de catégorie A des administrations de l'Etat ;

Vu le décret n°2012-1098 du 28 septembre 2012 portant statut particulier du corps interministériel des assistants de service social des administrations de l'Etat ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement des commissions administratives paritaires académiques et locales des corps sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
ADJAENES	896	836	93.3%	60	6.7%
ATEE	196	93	47.45%	103	52.55%
ATRF	595	385	64.71%	210	35.29%
SAENES	468	401	85.68%	67	14.32%
AAE	298	188	63.09%	110	36.91%
INFENES	214	202	94.39%	12	5.61%
ASSAE	55	52	94.55%	3	5.45%

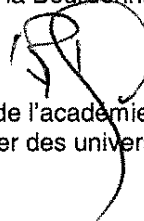
Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

Fait le 22 mai 2018

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-008

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD16

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du 22/05/2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans la commission administrative paritaire
départementale des instituteurs et professeurs des écoles de la Charente

La directrice académique des services de l'éducation nationale de la Charente

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 61-1012 du 7 septembre 1961 définissant le statut particulier des instituteurs en ce qui concerne les conditions d'accompagnement et d'avancement d'échelon et de changement de fonctions ;

Vu le décret n°90-680 du 1^{er} août 1990 relatif au statut particulier des professeurs des écoles ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement de la commission administrative paritaire départementale des corps précités sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire départementale compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Instituteurs et PE	1 672	1 387	82.95%	285	17.05%

Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

La secrétaire générale de la direction des services départementaux de l'éducation nationale de la Charente est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié sur le site intranet de la direction des services départementaux de l'éducation nationale accessible aux professeurs des écoles et aux instituteurs de la Charente, et affiché dans les locaux de la direction des services départementaux de l'éducation nationale de la Charente.

Marie-Christine Hébrard

Directrice académique des services
de l'éducation nationale de la Charente

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-15-003

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD17

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du 15 mai 2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans la commission administrative paritaire
départementale des instituteurs et professeurs des écoles de la Charente-Maritime

Le directeur académique des services de l'éducation nationale de la Charente-Maritime

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 61-1012 du 7 septembre 1961 définissant le statut particulier des instituteurs en ce qui concerne les conditions d'accompagnement et d'avancement d'échelon et de changement de fonctions ;

Vu le décret n°90-680 du 1^{er} août 1990 relatif au statut particulier des professeurs des écoles ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement de la commission administrative paritaire départementale des corps précités sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire départementale compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
Instituteurs et PE	2 982	2 417	81.05%	565	18.95%

Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

La secrétaire générale de la direction des services départementaux de l'éducation nationale de la Charente-Maritime est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Pour l'inspecteur d'académie,
directeur académique des services de
l'éducation nationale
et par délégation
la Secrétaire générale


Alexandra GREVERIE

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-009

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD86

**Arrêté du 22 mai 2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans la commission administrative paritaire
départementale des instituteurs et professeurs des écoles de la Vienne**

Le directeur académique des services de l'éducation nationale de la Vienne

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 61-1012 du 7 septembre 1961 définissant le statut particulier des instituteurs en ce qui concerne les conditions d'accompagnement et d'avancement d'échelon et de changement de fonctions ;

Vu le décret n°90-680 du 1^{er} août 1990 relatif au statut particulier des professeurs des écoles ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement de la commission administrative paritaire départementale des corps précités sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire départementale compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Instituteurs et PE	2 187	1 747	79.88%	440	20.12%

Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

Le secrétaire général adjoint en charge de la Vienne et dossiers transversaux est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Thierry Clavierie

Directeur académique des services
de l'éducation nationale de la Vienne

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-010

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP CPE

Arrêté du 22 mai 2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans la commission administrative paritaire
académique des conseillers principaux d'éducation

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 70-738 du 12 août 1972 modifié relatif au statut particulier des conseillers principaux d'éducation ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement de la commission administrative paritaire académique du corps précité sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
CPE	296	226	76.35%	70	23.65%

Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

Fait le 22 mai 2018

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-005

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP IEN
PERDIR



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du 22 mai 2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans les commissions administratives paritaires
académiques et locales des personnels d'inspection et de direction

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n°74-388 du 8 mai 1974 fixant les conditions de nomination et d'avancement dans certains emplois de directeur d'établissement spécialisé ;

Vu le décret n°81-482 du 8 mai 1981 fixant les conditions de nomination et d'avancement dans certains emplois de direction d'établissement d'enseignement ou de formation relevant du ministre de l'éducation ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°90-675 du 18 juillet 1990 portant statuts particuliers des inspecteurs d'académie - inspecteurs pédagogiques régionaux et des inspecteurs de l'éducation nationale ;

Vu le décret n°2001-1174 du 11 décembre 2001 portant statut particulier du corps des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation relevant du ministre de l'éducation nationale ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement des commissions administratives paritaires académiques et locales des corps sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
CAPA des personnels de direction	362	160	44,2	202	55,8
CAPA des IEN	61	29	47,54	32	52,46
CCPA des directeurs-adjoints de SEGPA	12	4	33,33	8	66,67
CCSA des directeurs d'établissements spécialisés	16	8	50	8	50


Article 2 :

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3 :

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

Fait le 22 mai 2018

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-007

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP PEGC



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du 22 mai 2018

**fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans la commission administrative paritaire
académique des professeurs d'enseignement général de collège**

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 86-492 du 14 mars 1986 relatif au statut particulier des professeurs d'enseignement général de collège ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement de la commission administrative paritaire académique du corps précité sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
PEGC	23	16	69.57%	7	30.43%

Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

Fait le 22 mai 2018

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-22-006

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAP PsyEN

**Arrêté du 22 mai 2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans la commission administrative paritaire
académique des psychologues de l'éducation nationale**

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 2017-120 du 1^{er} février 2017 portant dispositions statutaires relatives aux psychologues de l'éducation nationale ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement de la commission administrative paritaire académique du corps précité sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
PsyEN	190	161	84.74%	29	15.26%

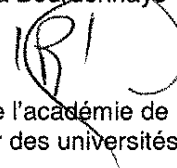
Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

Fait le 22 mai 2018

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-23-007

Arrêté fixant la part des femmes-hommes en CAPD79

Arrêté du 23 mai 2018
fixant les parts respectives de femmes et d'hommes dans la commission administrative paritaire
départementale des instituteurs et professeurs des écoles des Deux-Sèvres

Le directeur académique des services de l'éducation nationale des Deux-Sèvres

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 61-1012 du 7 septembre 1961 définissant le statut particulier des instituteurs en ce qui concerne les conditions d'accompagnement et d'avancement d'échelon et de changement de fonctions ;

Vu le décret n°90-680 du 1^{er} août 1990 relatif au statut particulier des professeurs des écoles ;

ARRETE

Article 1^{er}

En application de l'article 6 du décret du 28 mai 1982 susvisé, les parts de femmes et d'hommes composant les effectifs pris en compte pour le renouvellement de la commission administrative paritaire départementale des corps précités sont fixées conformément au tableau ci-après :

Commission administrative paritaire départementale compétente à l'égard des personnels	Nombre d'agents représentés	Parts de femmes en nombre et en pourcentage		Parts d'hommes en nombre et en pourcentage	
		Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Instituteurs et PE	1 794	1 456	81.16%	338	18.84%

Article 2

Ces dispositions entrent en vigueur pour le renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Article 3

Le Secrétaire Général de la Direction des Services Départementaux de l'Éducation Nationale des Deux-Sèvres est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Pour le directeur académique des services de l'éducation nationale des Deux-Sèvres, et par délégation,
le secrétaire général

Franck PICAUD



Directeur académique des services de l'éducation nationale des Deux-Sèvres

E. ROUETTE

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-001

Arrêté instituant CAP AAE

Arrêté du **28 MAI 2018**
instituant une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des attachés
d'administration de l'État

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°2011-1317 du 17 octobre 2011 portant statut particulier du corps interministériel des attachés d'administration de l'État ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2018 instituant des commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des attachés d'administration de l'État ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des attachés d'administration de l'État.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des attachés d'administration de l'État est fixée comme suit :

Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Attaché d'administration hors classe	1	1	1	1
Directeur de service et attaché principal d'administration	2	2	2	2
Attaché d'administration	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.
Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Annel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-002

Arrêté instituant CAP adjoints techniques

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du **28 MAI 2018**

instituant une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des adjoints techniques des établissements d'enseignement du ministère de l'Éducation nationale

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°91-462 du 14 mai 1991 modifié fixant les dispositions statutaires applicables au corps des adjoints techniques des établissements d'enseignement du ministère de l'éducation nationale et au corps des techniciens de l'éducation nationale ;

Vu le décret n°2016-580 du 11 mai 2016 modifié relatif à l'organisation des carrières des fonctionnaires de catégorie C de la fonction publique de l'État ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2018 modifiant l'arrêté du 19 décembre 2007 instituant des commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des adjoints techniques des établissements d'enseignement du ministère de l'Éducation nationale ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des adjoints techniques des établissements d'enseignement du ministère de l'Éducation nationale.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des adjoints techniques des établissements d'enseignement du ministère de l'Éducation nationale est fixée comme suit :

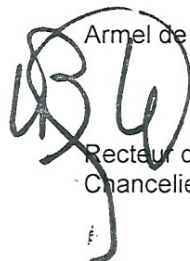
Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Adjoint technique principal de 1 ^{ère} classe	1	1	1	1
Adjoint technique principal de 2 ^{ème} class	2	2	2	2
Adjoint technique	1	1	1	1

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018. Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.


 Armel de la Bourdonnaye
 Recteur de l'académie de Poitiers
 Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-003

Arrêté instituant CAP adjoints administratifs



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du **28 MAI 2018**

instituant une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des adjoints administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°2006-1760 du 23 décembre 2006 modifié relatif aux dispositions statutaires communes applicables aux corps d'adjoints administratifs des administrations de l'État ;

Vu le décret n° 2008-1386 du 19 décembre 2008 portant dispositions transitoires relatives à la création du corps des adjoints administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur et modifiant le décret n°2005-1191 du 21 septembre 2005 modifié relatif à l'évaluation et à la notation de certains fonctionnaires du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

Vu le décret n°2016-580 du 11 mai 2016 modifié relatif à l'organisation des carrières des fonctionnaires de catégorie c de la fonction publique de l'État ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2018 instituant des commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des adjoints administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des adjoints administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des adjoints administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur est fixée comme suit :


Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe	2	2	2	2
Adjoint administratif principal de 2 ^{ème} class	2	2	2	2
Adjoint administratif	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018. Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye

 Recteur de l'académie de Poitiers
 Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-004

Arrêté instituant CAP CPE

**Arrêté du 28 mai 2018
instituant des commissions administratives paritaires académiques compétentes à l'égard des
conseillers principaux d'éducation de l'éducation nationale**

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 70-738 du 12 août 1972 modifié relatif au statut particulier des conseillers principaux d'éducation ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des conseillers principaux d'éducation.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des conseillers principaux d'éducation est fixée comme suit :

Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Conseiller principal d'éducation class exceptionnelle	1	1	1	1
Conseiller principal d'éducation hors classe	2	2	2	2
Conseiller principal d'éducation classe normale	2	2	2	2


Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.

Elles annulent et remplacent celles du précédent arrêté du 28 mai 2018 instituant des commissions administratives paritaires académiques compétentes à l'égard des conseillers principaux d'éducation de l'éducation nationale.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-005

Arrêté instituant CAP IEN

Arrêté du **28 MAI 2018**

relatif à la création d'une commission administrative paritaire compétente à l'égard des inspecteurs de l'éducation nationale

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu le code de l'éducation, notamment ses articles R. 911-82 à R. 911-84, R. 911-87 et R. 911-90 ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 90-675 du 18 juillet 1990 modifié portant statuts particuliers des inspecteurs d'académie-inspecteurs pédagogiques régionaux et des inspecteurs de l'éducation nationale ;

Vu l'arrêté ministériel du 6 avril 2018 relatif à la création de commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des inspecteurs d'académie-inspecteurs pédagogiques régionaux et des inspecteurs de l'éducation nationale ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des inspecteurs de l'Éducation nationale.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des inspecteurs de l'Éducation nationale est fixée comme suit :

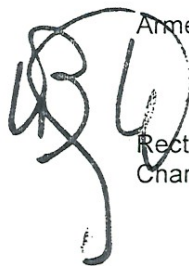
Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Hors classe	1	1	1	1
Classe normal	1	1	1	1

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.
Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Arnel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-006

Arrêté instituant CAP infirmières ENES

Arrêté du **28 MAI 2018**

instituant une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des infirmiers de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°2012-762 du 9 mai 2012 modifié portant dispositions statutaires communes aux corps d'infirmiers de catégorie A des administrations de l'Etat ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2018 instituant des commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des infirmiers de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des infirmiers de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des infirmiers de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur est fixée comme suit :

Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Infirmier hors classe	1	1	1	1
Infirmier de classe supérieur	1	1	1	1
Infirmier de classe normale	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.
Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Armel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-007

Arrêté instituant CAP ITRF

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du **28 MAI 2018**

portant création d'une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des adjoints techniques de recherche et de formation

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°85-1534 du 31 décembre 1985 modifié fixant les dispositions statutaires applicables aux ingénieurs et aux personnels techniques et administratifs de recherche et de formation du ministère chargé de l'enseignement supérieur ;

Vu le décret n°2016-580 du 11 mai 2016 modifié relatif à l'organisation des carrières des fonctionnaires de catégorie c de la fonction publique de l'État ;

Vu l'arrêté ministériel du 25 avril 2018 portant création de commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des ingénieurs et des personnels techniques et administratifs de recherche et de formation du ministère chargé de l'enseignement supérieur ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des adjoints techniques de recherche et de formation.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des adjoints techniques de recherche et de formation est fixée comme suit :

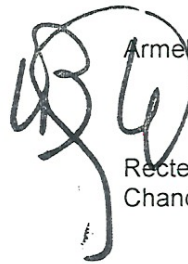
Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Adjoints techniques de recherche et de formation principal de 1 ^{ère} classe	2	2	2	2
Adjoints techniques de recherche et de formation principal de 2 ^{ème} classe	2	2	2	2
Adjoints techniques	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018. Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Armel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-008

Arrêté instituant CAP Personnels de direction

Arrêté du 28 MAI 2018

Relatif à la création d'une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu le code de l'éducation, notamment ses articles R. 911-82 à R. 911-84, R. 911-87 et R. 911-90 ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°2001-1174 du 11 décembre 2001 modifié portant statut particulier du corps des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation relevant du ministre de l'éducation nationale ;

Vu l'arrêté du 14 mai 1997 modifié portant délégation de pouvoirs en matière de gestion des personnels d'encadrement ;

Vu l'arrêté du 6 avril 2018 relatif à la création de commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation est fixée comme suit :

Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Hors classe	1	1	1	1
Classe normal	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018.
Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Arnel de la Bourdonnaye

Récteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-009

Arrêté instituant CAP PsyEn

**Arrêté du 28 mai 2018
instituant des commissions administratives paritaires académiques compétentes à l'égard des
psychologues de l'éducation nationale**

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n° 2017-120 du 1^{er} février 2017 portant dispositions statutaires relatives aux psychologues de l'éducation nationale ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des psychologues de l'éducation nationale.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des psychologues de l'éducation nationale est fixée comme suit :

Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Psychologue classe exceptionnelle	1	1	1	1
Psychologue hors classe	1	1	1	1
Psychologue classe normale	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018. Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 25 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Armel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-010

Arrêté instituant CAP SAENES



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du **28 MAI 2018**

instituant une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des secrétaires administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°2008-1385 du 19 décembre 2008 portant dispositions transitoires relatives à la création du corps des secrétaires administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur ;

Vu le décret n°2009-1388 du 11 novembre 2009 modifié portant dispositions statutaires communes à divers corps de fonctionnaires de la catégorie B de la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°2010-302 du 19 mars 2010 modifié fixant les dispositions statutaires communes applicables aux corps des secrétaires administratifs des administrations de l'État et à certains corps analogues relevant du décret n°2009-1388 du 11 novembre 2009 portant dispositions statutaires communes à divers corps de fonctionnaires de la catégorie B de la fonction publique de l'État ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2018 instituant des commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des secrétaires administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des secrétaires administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur. Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des secrétaires administratifs de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur est fixée comme suit :

Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Secrétaire administratif de classe exceptionnel	2	2	2	2
Secrétaire administratif de classe supérieure	2	2	2	2
Secrétaire administratif de classe normale	2	2	2	2

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018. Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Armel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-28-011

Arrêté instituant la CAP assistantes sociales

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du 28 mai 2018

instituant une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des assistants de service social des administrations de l'État

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°2012-1098 du 28 septembre 2012 portant statut particulier du corps interministériel des assistants de service social des administrations de l'Etat ;

Vu l'avis du comité technique académique du 28 mai 2018,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des assistants de service social des administrations de l'État.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2

La composition de la commission administrative paritaire académique des assistants de service social des administrations de l'État est fixée comme suit :

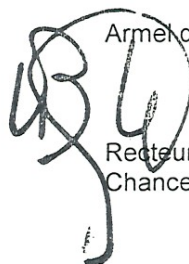
Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Assistant de service social principal des administrations de l'État	1	1	1	1
Assistant de service social des administrations de l'État	1	1	1	1

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du prochain renouvellement général des instances de représentation du personnel de la fonction publique intervenant en 2018. Elles annulent et remplacent celles de l'arrêté du 24 mai 2018.

Article 4

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Armel de la Bourdonnaye

Recteur de l'académie de Poitiers
Chancelier des universités

RECTORAT DE POITIERS

R75-2018-05-24-010

Arrêté instituant la CAP des personnels de direction

académie
Poitiers

RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté du **24 MAI 2018**

Relatif à la création d'une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation

Le recteur de l'académie de Poitiers, chancelier des universités,

Vu le code de l'éducation, notamment ses articles R. 911-82 à R. 911-84, R. 911-87 et R. 911-90 ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n°84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'État ;

Vu le décret n°82-451 du 28 mai 1982 modifié relatif aux commissions administratives paritaires ;

Vu le décret n°2001-1174 du 11 décembre 2001 modifié portant statut particulier du corps des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation relevant du ministre de l'éducation nationale ;

Vu l'arrêté du 14 mai 1997 modifié portant délégation de pouvoirs en matière de gestion des personnels d'encadrement ;

Vu l'arrêté du 6 avril 2018 relatif à la création de commissions administratives paritaires compétentes à l'égard des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Est instituée auprès du recteur de l'académie de Poitiers une commission administrative paritaire académique compétente à l'égard des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation.

Cette commission administrative paritaire académique est compétente pour toutes les questions entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 25 du décret du 28 mai 1982 susvisé pour lesquelles les recteurs ont reçu une délégation de pouvoirs.

Article 2


La composition de la commission administrative paritaire académique des personnels de direction d'établissement d'enseignement ou de formation est fixée comme suit :

Grades	Nombre de représentants			
	du personnel		de l'administration	
	titulaire	suppléant	titulaire	suppléant
Hors classe	1	1	1	1
Classe normal	2	2	2	2

Article 3

Le secrétaire général de l'académie de Poitiers est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Armel de la Bourdonnaye



Recteur de l'academie de Poitiers
Chancelier des universités