



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2019-188

PUBLIÉ LE 9 DÉCEMBRE 2019

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2019-12-03-006 - Délibérations du bureau du 26 novembre 2019 n° B-2019-160 à
B-2019-186 (316 pages)

Page 3

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2019-12-03-006

Délibérations du bureau du 26 novembre 2019 n°

B-2019-160 à B-2019-186

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-160

Convention opérationnelle d'action foncière en vue du réinvestissement d'une propriété de caractère en cœur de ville entre la commune de Châteaubernard, la communauté d'agglomération Grand Cognac (16) et l'EPFNA

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

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

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

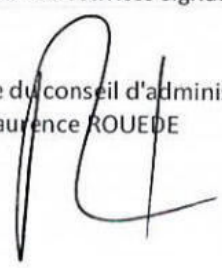
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière en vue du réinvestissement d'une propriété de caractère en cœur de ville entre la commune de Châteaubernard, la communauté d'agglomération Grand Cognac (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en vue du réinvestissement d'une propriété de caractère en cœur de ville entre la commune de Châteaubernard, la communauté d'agglomération Grand Cognac (16) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation de centre-bourg

Contexte : Seconde commune la plus importante de la communauté d'agglomération avec 3690 habitants.

Projet : Réhabilitation d'un bâti patrimonial remarquable en cœur de bourg en vue d'y réaliser de nouveaux logements.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000,00 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Propriété objet de la convention en périmètre de réalisation.

Pas de périmètre de veille.





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°XX D'ACTION FONCIÈRE EN VUE DU REINVESTISSEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ DE CARACTÈRE EN CŒUR DE VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE CHÂTEAUBERNARD (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Châteaubernard, dont le siège est situé – 2 rue de la commanderie, 16100 CHÂTEAUBERNARD – représentée par son maire, **Monsieur Pierre-Yves BRIAND**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

et

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Châteaubernard

La commune de Châteaubernard est située dans l'agglomération de Cognac à l'Ouest du département de Charente. Elle est traversée par la route nationale 141 qui relie les villes d'Angoulême et Saintes et la route départementale 731 menant notamment à Saint-Jean-d'Angély et à Barbezieux-Saint-Hilaire. La gare TER de Cognac permettant de voyager jusqu'à Angoulême, Saintes, La Rochelle ou encore Royan, est située à seulement 2 kilomètres. Sa proximité avec la ville de Cognac lui vaut donc d'être un territoire attractif.

La commune est confrontée ces dernières années à une légère baisse de sa population. A ce titre, elle comptait 3 690 habitants en 2016 soit une diminution de 37 individus depuis 2011. Structurellement, la part des moins de 30 ans représente 28 % des individus résidant sur le territoire communal soit une valeur sensiblement similaire à l'échelle intercommunale (30 %). Néanmoins, la part des plus de 60 ans représente quant à elle, 36 % des habitants ce qui est supérieur à la moyenne de l'agglomération (30 %). Châteaubernard présente donc un léger vieillissement de sa population, mais profite pour autant du maintien des jeunes ménages ce qui est encourageant dans la perspective du fonctionnement des écoles communales.

Entre 2011 et 2016, 27 nouveaux logements ont été construits sur le territoire communal. Néanmoins, sur un total de 1 875 logements, 134 demeurent vacants (7 %). Ce taux demeure inférieur à la moyenne de l'agglomération (10 %) mais Châteaubernard a tout intérêt à maintenir ses efforts dans son action de lutte contre la vacance, d'autant que le parc de logements demeure relativement ancien. En effet, la majorité des résidences principales ont été construites avant les années 70.

Economiquement, cette collectivité est un vrai bassin économique puisqu'on dénombre 4 390 emplois sur le territoire en 2016. De plus, étant à proximité de Cognac et se situant dans la zone d'appellation d'origine contrôlée Grande Champagne, la commune de Châteaubernard bénéficie de la présence de producteurs de cognac, de pineau et de vin de pays charentais. L'entreprise Grégoire, leader mondial des machines à vendanger dont le siège est situé sur le territoire communal, emploie 190 salariés. Enfin, les Castelbernardins bénéficient du plus grand parc commercial de l'agglomération cognaçaise grâce aux deux zones commerciales de « Fief du Roy » et « Le Mas de la Cour » où un hypermarché et de nombreuses enseignes nationales se sont installés. Par ailleurs, une clinique employant 200 salariés s'est récemment installée à Châteaubernard.

En ce qui concerne les équipements et les services, le territoire est desservi par les transports publics intercommunaux. En sus, Châteaubernard possède deux écoles maternelles, deux écoles élémentaires, deux pharmacies, un kinésithérapeute et deux médecins généralistes. On compte également une bibliothèque-médiathèque, un bureau de poste, une déchetterie et un poste de police municipale.

Enfin, notons la présence de la base aérienne 709 de Cognac Châteaubernard. Cette base possède un aéroport et abrite depuis début 2019, l'école de pilotage de l'Armée de l'air (EPAA). Celle-ci assure la formation de pilotes et navigateurs officiers de l'Armée de l'air, de l'aéronautique navale, de la direction générale de l'armement et de l'aviation légère de l'Armée de terre. Cette école forme près de 50 élèves chaque année et participe à l'attractivité du territoire.

Le projet de la commune

Soucieuse d'assurer le dynamisme de son territoire et valoriser son patrimoine architectural, la commune de Châteaubernard ambitionne de faire l'acquisition d'une propriété vacante de caractère de près d'un hectare en vue de procéder à son réinvestissement via une opération en réhabilitation.

En effet, cet ensemble bâti s'inscrit dans un secteur en mutation en raison de l'aménagement d'un nouvel axe routier secondaire reliant la départementale 731 à la zone industrielle de Cognac Sud. Présentant une ressource foncière structurante, cette propriété est composée d'une maison bourgeoise de type « charentaise », d'un ancien chai et de 8 logements de petite surface accompagnés de diverses dépendances. Le terrain est en outre composé d'un verger.

Une fois cette propriété maîtrisée par l'EPF, la commune envisage de la réinvestir en vue d'y développer une opération de logements en réhabilitation de l'existant. S'il n'est pas encore clairement identifié aujourd'hui, l'objet de cette opération pourrait être de créer de petits logements à destination d'élèves de l'école de pilotage de Cognac ou bien de personnes âgées autonomes. L'utilisation finale des bâtis reste donc à définir mais la commune a d'ores-et-déjà sollicité plusieurs bailleurs locaux intéressés pour porter ces projets.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Projet : acquisition d'une propriété de caractère en vue d'un projet de réinvestissement

Lieu : Ce foncier correspond à une propriété vacante d'un hectare située avenue de Barbezieux, à proximité immédiate de la gare de Cognac, au sein d'un quartier en pleine mutation.

Projet : La commune envisage de faire l'acquisition de cet ensemble présentant une ressource foncière intéressante au regard de sa proximité avec Cognac, son caractère architectural et sa vaste surface, en vue de procéder à sa reconversion. A ce titre, un bailleur ou un opérateur sera choisi pour conduire l'opération dont le projet final reste encore à définir. Il s'agira de réhabiliter l'ensemble des bâtis afin de créer de petits logements à destination d'élèves de l'école de pilotage ou bien de personnes âgées autonomes.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Châteaubernard
représentée par son maire

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

Pierre-Yves BRIAND

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 161

Convention d'action foncière relative au réinvestissement de bâtis dégradés en centre-bourg entre la commune de Nersac, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention d'action foncière relative au réinvestissement de bâtis dégradés en centre-bourg entre la commune de Nersac, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention d'action foncière relative au réinvestissement de bâtis dégradés en centre-bourg entre la commune de Nersac, la communauté d'agglomération de Grand Angoulême (16) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un linéaire de trois habitations dégradées en cœur de bourg

Contexte : La commune de Nersac est située à l'Ouest d'Angoulême entre La Couronne et Rouillet Saint Estèphe. Elle compte 2 410 habitants en 2016.

Projet : Réinvestissement d'immeubles partiellement vacants et dégradés en centre-bourg pour contribuer dans le cadre d'une opération de réhabilitation participant à la revitalisation du centre-bourg.

Durée : 5 ans

Montant : 300 000,00 €

Garantie de rachat : commune

Périmètre : Périmètre de veille au niveau du centre bourg afin de répondre aux éventuelles opportunités foncières qui pourraient se présenter

Périmètre de réalisation sur le linéaire de trois habitations à réinvestir dans le cadre d'un projet en réhabilitation de logements locatifs sociaux





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°XX D'ACTION FONCIÈRE RELATIVE AU REINVESTISSEMENT DE BATIS DEGRADES EN CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE NERSAC (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND ANGOULEME (16)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune de Nersac, dont le siège est situé –,— représentée par son maire, **Monsieur André BONICHON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est situé – XXXXXX XXXX – représentée par son président **Monsieur Jean François DAURE**, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire du
ci-après dénommée « **la CDA du Grand Angoulême** » ;

d'une part,

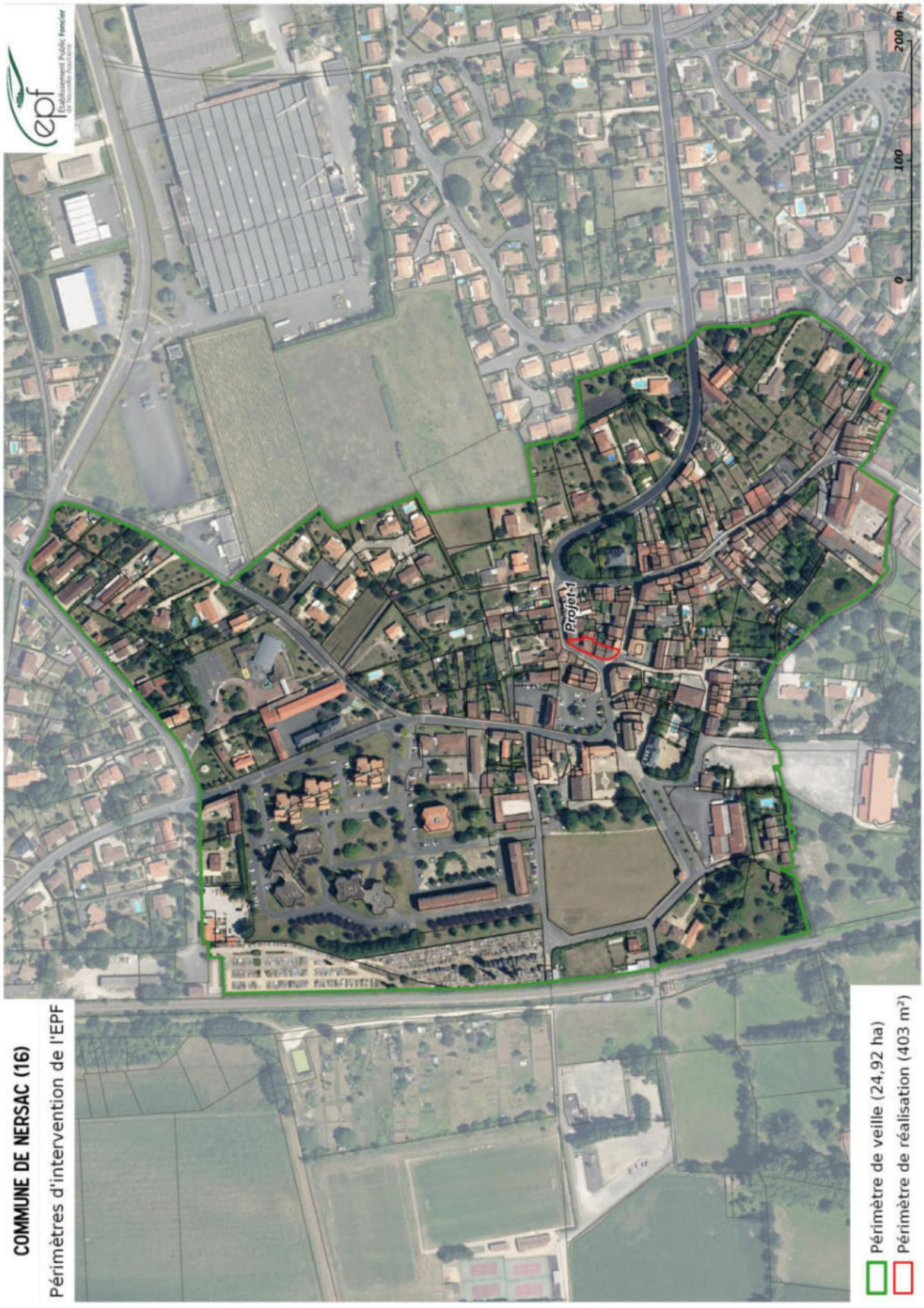
et

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Nersac fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPFNA tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Nersac

La commune de Nersac est une commune située dans le département de la Charente à 11km à l'ouest d'Angoulême, sur la rive gauche de la Charente. Elle compte 2 476 habitants (recensement 2011) et s'étend sur 9.2 km². La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême.

Entourée par les communes de Sireuil, Linars et Rouillet Saint Estephe, Nersac est située à 4 km au Nord-Ouest de la Couronne la plus grande ville à proximité et chef-lieu de son canton. Accessible via la N10 et la D41 elle possède une zone industrielle depuis 1975 qui compte aujourd'hui parmi les plus importantes de la Charente avec un bassin d'emploi important.

La commune compte 1 083 résidences principales (au 01/01/2012) dont 17,64% de logements sociaux (soit 191). Les Nersacais sont à 61% des propriétaires occupants, à 23% des locataires du parc privé et 14% du parc public (les 2% restant étant logés à titre gratuit ou autre).

Le PLH 2014-2020 s'assigne comme objectif central de redonner de l'attractivité au territoire, notamment aux polarités communales pour lutter contre l'étalement urbain. Cet objectif peut se traduire, conformément aux différentes fiches-actions du PLH, par la production d'une offre attractive, diversifiée et de qualité, en centres urbains, par la reconquête de délaissés urbains, de dents creuses et de logements vacants et de bâti très dégradé, par l'offre nouvelle de programmes de logements abordables et répondant aux besoins des différents publics spécifiques pour lesquels à ce jour la réponse est insuffisante sur le territoire.

Le projet de la commune

Soucieuse d'assurer la vitalité de son centre-bourg et de valoriser son patrimoine architectural, la commune de Nersac ambitionne de faire l'acquisition d'un linéaire bâti idéalement localisé dans le centre-bourg en vue de procéder à son réinvestissement par une opération en réhabilitation.

Ce projet s'inscrit dans la continuité d'une opération structurante en réhabilitation réalisée sur un linéaire bâti dégradé situé Grand Rue dans le centre-bourg. Ce projet a été porté par l'EPF, la commune de Nersac et l'OPH de l'Angoumois. Les travaux de réhabilitation de ce linéaire devaient être engagés au premier trimestre 2020 pour le développement à terme d'une opération de 12 logements locatifs sociaux.

Une fois cette propriété maîtrisée par l'EPF, la commune envisage de la réinvestir en vue d'y développer une opération d'une dizaine de logements locatifs sociaux en réhabilitation de l'existant. Ce projet qui s'inscrit intégralement dans les objectifs définis dans le PLH de l'agglomération d'Angoulême actuellement en cours d'approbation, serait de nouveau porté par l'OPH de l'Angoumois.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- ◆ le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
- ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ◆ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- ◆ la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;

- ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre est sans objet dans la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans la démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. 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.

Un périmètre de veille foncière est défini à l'échelle du centre-bourg composé de plusieurs propriétés vacantes ou en déshérence qui pourraient constituer des opportunités foncières potentielles pour la collectivité.

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

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

Projet : Réhabilitation d'un linéaire de propriétés bâties en cœur de bourg – Rue des Artisans

Lieu : Trois propriétés bâties cadastrées AS n°117-118-119 – Rue des artisans

Projet : La commune envisage de faire l'acquisition de cet ensemble bâti en vue d'y développer une opération de logements locatifs sociaux en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de Grand Angoulême.

Localisé en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces et services communaux, ce projet revêt un intérêt majeur pour la collectivité dans le but de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg et de permettre l'accueil de nouvelles populations en cœur de bourg.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Nersac
représentée par son maire

André BONICHON

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

Jean François DAURE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-162

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement sur le secteur de la Gardette à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement sur le secteur de la Gardette à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logement

Contexte : La commune de Lormont, 23 200 habitants en 2016, se situe à l'entrée nord de Bordeaux Métropole, au débouché de la ligne A du tramway et de l'autoroute A10.

Projet : Développement d'un projet mixte de logements notamment abordables, d'activités et de bureaux.

Durée : 5 ans

Montant : 2 000 000,00 €

Garantie de rachat : Bordeaux Métropole

Périmètre : Périmètre de réalisation composé d'une maison d'habitation et d'un vaste jardin de 1,35 hectares environ, en voisinage du parking-relais de la Gardette.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement sur le secteur de la Gardette à Lormont entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA
--

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

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

La préfète

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-+++
D'ACTION FONCIERE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE
LOGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA GARDETTE A LORMONT**

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, **M. Patrick BOBET**, dûment habilité par la délibération n° prise en Conseil de Bordeaux Métropole tenu en date du ;
Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ou « La Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, dûment habilité par la délibération n° prise en Conseil d'Administration tenu en date du ;
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La présente convention intervient en déclinaison de la convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF.

Sur le territoire de la Commune de Lormont, membre de Bordeaux Métropole, un secteur a fait l'objet d'une identification d'intervention. Ce secteur vise le développement de l'offre de logement sur le secteur de la Gardette.

La présente convention décrit les conditions d'intervention des différents partenaires et des engagements pris par le porteur de projet.

Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que des programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée.

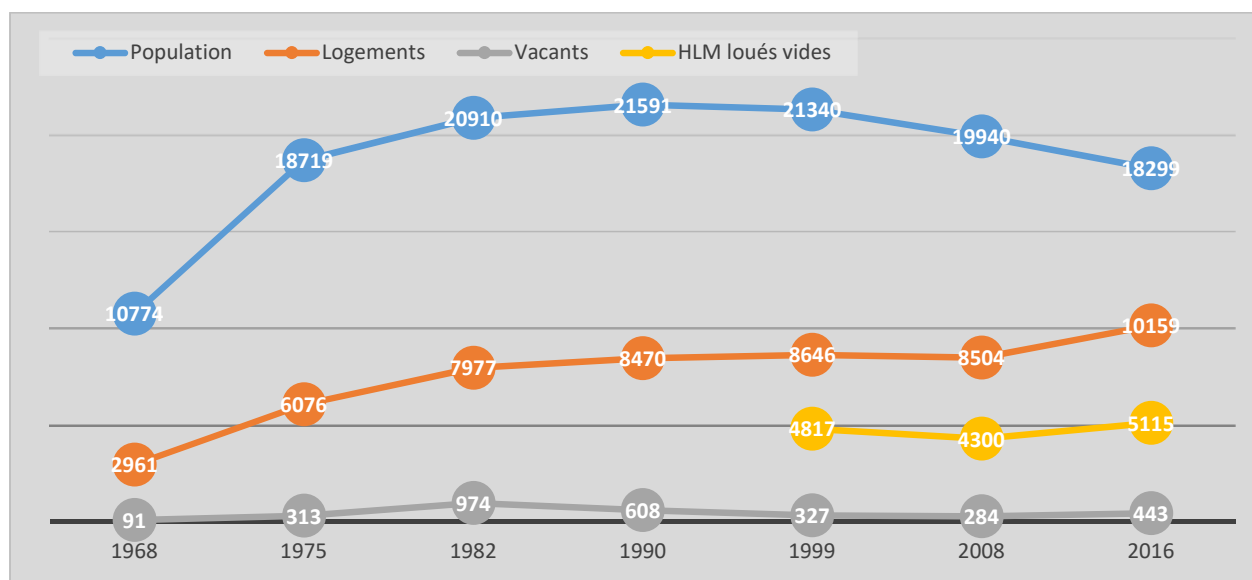
L'EPF intervient sur le territoire de Bordeaux Métropole aux travers de plusieurs conventions opérationnelles, en vue de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains.

Le Projet de Bordeaux Métropole

La présente convention porte sur la maîtrise foncière d'un foncier d'une surface d'environ 1,35 ha sur le secteur de la Gardette sur la Commune de Lormont. Au voisinage du Parc-Relais de la Gardette, à l'extrémité de la ligne A du tramway et à proximité immédiate de la rocade de Bordeaux, le foncier est constitué d'une maison d'habitation et d'un vaste jardin.

Le secteur de la Gardette, desservi à la fois par la ligne A du tramway, par la rocade de Bordeaux et dans son prolongement l'A10, a été identifié par la Commune de Lormont pour la réalisation d'un projet mixte. Ce foncier, à fort potentiel, est aujourd'hui convoité par de nombreux opérateurs qui négocient avec le propriétaire. Toutefois, il n'est pas souhaitable qu'un projet puisse sortir à court terme sur ce site, eu égard au développement accéléré que connaît aujourd'hui Lormont en matière de logement. En effet, les chiffres de l'observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest font état d'une offre de logements nettement supérieure aujourd'hui à la demande, et d'une commercialisation majoritairement fléchée vers des investisseurs.

La Commune de Lormont dispose d'un parc de logements qui a fortement grandi durant les années 1970 et 1980 suite la grande production de logements locatifs sociaux.



Dans ces conditions, la Ville de Lormont et Bordeaux Métropole sollicitent l'EPF en vue d'assurer la maîtrise et le portage de ce foncier stratégique.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF.

Au regard des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à Bordeaux Métropole de développer l'habitat, en renforcement des centralités sur le territoire de la Métropole.

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

- *la reconstitution de disponibilités foncières* permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique ;
- *l'intervention foncière au service de la préservation de l'environnement*, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole,
- *la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole* : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants,

- *la qualité urbaine des opérations* : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets,
- *la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés* au service de la production de logements, d'activités économiques.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- l'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- La négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme
- 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.

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention annexé la précision suivante : l'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles

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

Néant

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

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

Site : Secteur de projet de la Gardette
Zonage UM12 (tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixte)
Superficie : 1,35 ha environ

Ce secteur a été identifié par la Commune de Lormont en vue du développement d'un projet mixte d'habitation notamment abordables, d'activités et de bureaux pour une surface de plancher d'environ 10 000 m². Le programme reste à ce jour à préciser afin de permettre une mise en consultation d'opérateur.

Bordeaux Métropole, en relation avec la Commune de Lormont, souhaite engager la maîtrise foncière du site pour en assurer l'aménagement selon les orientations et aux temporalités envisagées par les collectivités.

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 pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPF toute évolution, majeure et/ou mineure, dont Bordeaux Métropole aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus,
- faire connaître de l'EPF tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que Bordeaux Métropole identifierait,
- porter à connaissance de l'EPF évolution, majeure et/ou mineure, du PLUI par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPF.

Article 3.2 – Engagements de l'EPF

Sur ce périmètre, l'EPF s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPF, Bordeaux Métropole et/ou la Commune,
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec Bordeaux Métropole et/ou la Commune.

Sur demande de Bordeaux Métropole, et sous son contrôle à chaque étape de la procédure, l'EPF mènera une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation de tout ou partie du programme envisagé.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de l'organe délibérant de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPF, sans distinction de zonage, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

Article 3.4 – Gestion des biens acquis

Il sera fait application de la convention cadre de mise à disposition convenue entre Bordeaux Métropole et l'EPF. Les conditions générales de cette convention de mise à disposition cadre seront applicables. Les modalités spécifiques pourront être étudiées dans certains cas, notamment celles relatives à l'occupation simple par Bordeaux Métropole sans que la Collectivité assume les responsabilités du propriétaire.

A ce titre, il sera notamment établi que :

- les biens libres d'occupation, bâtis ou non, seront à disposition de Bordeaux Métropole,
- les biens occupés pourront être gérés par l'EPF jusqu'à libération des fonds ; l'attention de Bordeaux Métropole sera particulièrement attirée sur les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération.

Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, il pourra être étudié avec l'accord de l'EPF la refacturation au projet des interventions réalisées par des prestataires de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses marchés publics.

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, 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 5. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **cinq (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.

ARTICLE 6. — DIFFICULTÉS D'APPLICATION / CONTENTIEUX

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Patrick BOBET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-163

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la commune du Verdon-sur-Mer, la communauté de communes Médoc Atlantique (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la commune du Verdon-sur-Mer, la communauté de communes Médoc Atlantique (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dents creuses

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

Projet : Très attractive en période estivale la commune souhaite développer son parc de logements à l'année pour stabiliser sa démographie et loger les employés du secteur. Pour cela le territoire dispose d'un nombre limité de fonciers densifiables à l'écart des problématiques multiples (érosion/submersion/inondation, feu de forêt).

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000,00 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Port Médoc: le foncier est un terrain nu classé en zone 1AU. L'OAP du PLU de la commune prévoit l'implantation d'un parc urbain en bordure d'estuaire et la création de logements. L'aménagement de la tranche commerce a déjà été réalisée plus au Nord du foncier objet de la convention.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



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

ENTRE

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

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ATLANTIQUE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

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

D'une part,

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

Et

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

D'autre part



Identification des périmètres d'intervention

2

PRÉAMBULE

La Commune du Verdon-sur-Mer

La Commune Le Verdon-sur-Mer est située dans le Département de la Gironde, à l'extrémité nord de la presqu'île médocaine, face aux côtes charentaises. Elle est bordée par l'Océan Atlantique, à l'Ouest, et par les marais de l'embouchure de l'Estuaire de la Gironde, à l'Est. Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique depuis sa création le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes des Lacs Médocains a fusionné avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. La Commune dépend de l'arrondissement de Lesparre-Médoc, et appartient au canton du Nord-Médoc.

Jusqu'à la fin du XIX^e siècle, Le Verdon-sur-Mer dépendait de la Commune de Soulac-sur-Mer.

En 2015, la population municipale, relativement stable depuis quelques années, atteignait les 1 350 habitants. La démographie verdonnaise a presque doublé dans l'entre-deux-guerres, passant de 800 habitants dans les années 1920, à 1720 habitants au début des années 1930.

Cet essor démographique s'explique par l'émergence du tourisme balnéaire sur la commune voisine de Soulac, mais surtout par le développement des activités industrielles et portuaires sur son territoire. Toutefois, après la Seconde Guerre Mondiale, dont les combats ont lourdement touché la commune avec la libération tardive de la poche du Médoc et jusqu'à la fin du XIX^e siècle, la démographie communale n'a cessé d'évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction de l'activité des emprises industrielles et de la fermeture progressive d'une partie des infrastructures portuaires.

La population verdonnaise, comme de nombreuses communes littorales demeure vieillissante avec près de 50% de plus de 60 ans en 2016 contre 42% en 2011.

La Commune Le Verdon-sur-Mer est situé à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, et occupe une position historiquement stratégique sur la Pointe de Grave. Elle dispose dès lors d'un large patrimoine marin avec notamment le Phare de Cordouan, situé en pleine mer, faisant l'objet d'une candidature à l'UNESCO. La Commune abrite aussi le Phare de Grave et son musée, situé à l'embouchure de la Gironde et le Phare de Saint Nicolas tout deux classés monuments historiques.

Cette situation géographique, permet aussi à la Pointe de Grave d'accueillir des installations majeures à l'instar du sémaphore militaire, du service des phares et balises mais également du terminal des ferries qui effectue la traversée de l'estuaire en direction de Royan dont elle n'est distante que de dix kilomètres. Le service de bacs connaît un trafic annuel de plus de 900 000 passagers par an.

Le Verdon dispose également d'infrastructures portuaires importantes appartenant au Grand Port Maritime de Bordeaux. Il s'agit du terminal container, qui constitue l'avant-port de Bordeaux et permet le déchargement des bateaux de grandes tailles ne pouvant naviguer dans l'estuaire. Face à la chute de cette activité et la baisse significative du trafic maritime, le site accueille désormais les navires de croisières de grandes tailles, ne pouvant pas remonter l'estuaire.

Enfin le Verdon dispose aussi de Port Médoc, un port de plaisance de 800 places construit au sud de la Pointe de Grave en 2004.

Avec le retour de l'ostréiculture dans la pointe Médoc, le Vieux Port aux Huîtres, en plein cœur du bourg reprend également de l'activité.

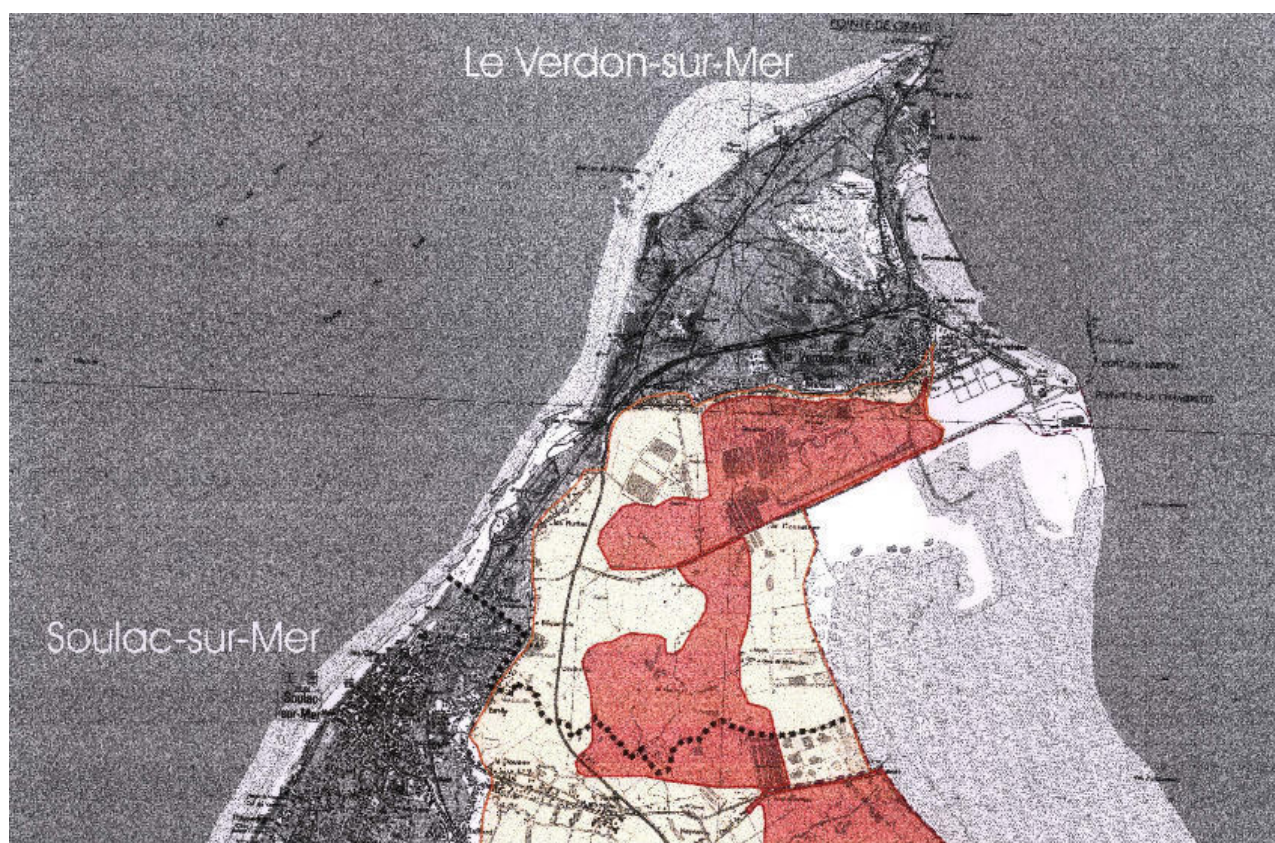
La Commune du Verdon-sur-Mer est aussi une station balnéaire avec ses nombreuses plages océanes préservés qui s'étendent du nord de Soulac jusqu'à la pointe de Grave. De plus, avec plus de la moitié de son territoire occupé par les marais et les mattes, Le Verdon accueille une biodiversité importante mise en valeur par des promenades aménagées et notamment le passage du GR 8 le long des côtes fluviales.

Un train touristique PGVS assure aussi la liaison La Pointe-de-Grave et Soulac-sur-Mer pour les touristes. La Commune est également au cœur d'un nœud de communication, puisqu'elle est traversée par les RD 1215 qui s'achève au niveau du terminal des ferries de la Pointe de Grave mais aussi par la ligne TER Bordeaux-Le Verdon, avec un arrêt à la gare du Verdon et un terminus à la Pointe de Grave.

Malgré le développement croissant de l'activité balnéaire, la Commune du Verdon-sur-Mer, soumise à la Loi Littorale, offre de vastes espaces naturels préservés avec ses deux plages (l'une sur l'Océan, et l'autre sur l'Estuaire), ou encore son massif forestier composée de pins maritimes. A cet égard, certains sites sont classés en tant que sites naturels, bénéficiant d'une surveillance et d'une protection rigoureuse.

Ainsi la quasi-totalité du territoire communal est soumis à cette loi qui interdit l'urbanisation de nouveaux secteurs en dehors de la continuité urbaine existante.

Pour autant, la Commune est très fortement soumise aux problématiques d'inondations, ayant nécessité l'adoption d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). En effet la majeure partie du territoire communale a été gagné sur la mer et l'estuaire grâce à la construction de digues au XVIIIème siècle. Aussi, la Pointe-de-Grave fait l'objet de nombreuses protections contre le recul du trait de côte construites dès les années 1930 avec les casiers à sables.



Plan du PPRI sur la Pointe de Grave

Historiquement, la Commune s'est développée grâce aux marais salants et aux ressources liées à la mer. Toutefois c'est véritablement l'industrie et les infrastructures portuaires qui ont développées la commune dans la première moitié du XXème siècle.

Avec plus d'une centaine d'établissement en 2016, la Commune dispose encore d'un tissu économique de proximité, même si l'industrie ne représente plus que 10% des établissements. Aujourd'hui ce sont les établissements liés au commerce, à l'hébergement et à la restauration qui portent l'activité

économique du Verdon et représentent la moitié des établissements installés sur son territoire et plus de 77% des emplois.

La Commune dispose également de services publics, avec une agence postale et son école primaire. Les structures d'enseignement restent relativement proches avec un collège sur la commune de Soulac-sur-Mer et un lycée sur Lesparre-Médoc.

Le parc de logements verdonnais a près de 60% de résidences secondaires. Bien qu'il soit stable ce chiffre demeure assez important. Toutefois contrairement à d'autres communes de la CCMA la maison individuelle est moins omniprésente puisqu'elle ne représente que 65% du parc.

Le taux de logements vacants, quant à lui, n'est pas significatif, avec un maintien de 4% du parc depuis 2010.

Le parc de logements verdonnais est assez récent, avec plus 86% de logements construits après la Seconde guerre mondiale. Cela s'explique en partie par les nombreuses démolitions qu'a subi le territoire dans les derniers combats de la libération de la Poche du Médoc.

Toutefois plus d'un tiers des logements est postérieur à 1991, ce qui confirme une réelle attractivité de la Commune.

Toutefois, avec le vieillissement marqué de la population, ce parc doit s'adapter avec la création logements adaptés pour les séniors, ce qui permettra notamment de libérer des logements pour l'installation de jeunes ménages. En effet, cette catégorie de population peine à s'installer au Verdon compte tenu de la rareté et du prix des fonciers.

L'un des principaux enjeux de la Commune est donc de continuer son développement économique à travers le tourisme, tout en développant son parc de logements à destination de la population locale. Par ailleurs, à l'image de nombreuses communes balnéaires, la population municipale connaît un certain vieillissement de la population, avec la moitié de la population ayant plus de 60 ans en 2015 obligeant la Commune à se renouveler et se redynamiser.

La Communauté de Communes Médoc Atlantique

La Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA) est située dans le Département de la Gironde tout au long du littoral médocain. Cette dernière, créée au 1^{er} janvier 2017, est issue de la fusion de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc et de la Communauté de Communes des Lacs Médocains.

Cette fusion lui permet de rassembler 25 624 habitants répartie en 14 communes qui sont Carcans, Grayan-et-L'Hôpital, Hourtin, Jau-Dignac-et-Loirac, Lacanau, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc, Talais, Valeyrac, Vendays-Montalivet, Vensac, Le-Verdon-sur-Mer et Soulac-sur-Mer.

Le siège de Communauté de Communes se situe à Soulac-Mer, le principal pôle administratif de la collectivité, mais une annexe est maintenue à Carcans pour garantir la proximité dans le sud de ce vaste territoire qui a la particularité d'être réparti sur deux cantons (le Nord et le Sud Médoc).

La topographie très singulière de Médoc Atlantique, qui s'étend sur une façade océanique de plus de 75km de long, mais qui ne fait en moyenne en largeur qu'une quinzaine de kilomètres, ne favorise pas l'interconnexion des différents pôles structurants, ni l'émergence d'un pôle principal. De plus beaucoup de communes sont d'avantages tournées vers les pôles de vie du Médoc estuarien.

Pourtant, en dehors des deux pôles principaux, Soulac-sur-Mer (2 620 habitants) pour le nord, et Lacanau (4 580 habitants) pour le sud, plusieurs communes se démarquent et deviennent des pôles secondaires de proximité comme Hourtin (3 500 habitants) ou Saint-Vivien-de-Médoc (1 754 habitants).

De manière générale, on constate un dynamisme économique et démographique beaucoup plus important sur les communes littorales de la CCMA que dans celles plus isolées de la pointe Médoc. Cette différence s'explique par la présence de station balnéaire dans la quasi-totalité des premières, qui permettent le développement du tourisme, l'essor des résidences secondaires mais aussi l'éloignement de la métropole bordelaise.

L'accroissement démographique, bien qu'il soit inégal entre le nord et le sud de l'EPCI, mais également entre la façade atlantique et estuarienne, demeure réel puisque la population est passée de 24 684 habitants à près de 26 000 habitants en 2016. Toutefois, la population demeure vieillissante, notamment dans la pointe Médoc, puisque la part des plus de 60 ans est passée de 35.4% en 2011, à plus de 39% en 2016. Cette évolution confirme l'attractivité du territoire de la CCMA pour les jeunes retraités souhaitant bénéficier de la qualité de vie du territoire. Cela implique, une profonde mutation et adaptation du parc de logement à programmer pour les prochaines années. En effet, ce dernier, au niveau de l'ensemble du territoire est essentiellement constitué de maisons individuelles avec des terrains de grandes surfaces plus ou moins éloignés des services et des commerces.

Autre conséquence de ce vieillissement de la population, les services à la personne et les besoins d'infrastructures de santé vont fortement s'accroître sur le territoire. En effet, avec plus de 42% de retraités en 2016, la « silver » économie, va devenir l'un des vecteurs d'emplois les plus importants du territoire. Ce dernier est aussi attractif pour les catégories socioprofessionnelles les plus aisées puisqu'on assiste à une augmentation du nombre de cadres et d'artisans- chef d'entreprise qui viennent s'installer près du littoral pour y bénéficier de la qualité de vie.

A ce jour le territoire de Médoc Atlantique est encadré par deux ScOT, l'un datant de 2010, programme les orientations d'aménagements pour les Communes de l'ancienne Communauté de Communes Pointe du Médoc, l'autre de 2012 a été élaboré pour le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains. Un document unique devrait voir le jour dans les prochaines années afin de mettre en cohérence et de coordonner l'ensemble des politiques publiques des différents territoires composés par les deux communautés de communes, pour consolider leur attractivité et leur dynamisme tout en préservant leur identité. Cet outil apparait de plus en plus nécessaire notamment pour harmoniser la croissance démographique qui demeure inégale. En effet, cette dernière demeure beaucoup moins dynamique dans les communes estuariennes par rapport aux communes littorales qui composent l'essentiel de la CCMA. Les premières présentent en effet les caractéristiques de nombreuses communes médocaines, avec un habitat ancien très majoritairement en centre-bourg, une économie portée par l'agriculture (viticulture, polyculture, élevage, aquaculture et ostréiculture) dans les mattes, et elles sont caractérisées par un isolement géographique par rapport à l'axe central du Médoc, la route D125.

L'économie de la CCMA demeure profondément portée par le tourisme balnéaire, qui emploie plusieurs milliers de personnes. En effet, le territoire abrite pas moins de quarante-six campings, quinze hôtels, une trentaine de résidences et de villages vacances, et de nombreuses chambres hôtes et locations saisonnières. Cette offre est complétée par la présence d'une centaine de restaurants réparties sur l'ensemble du territoire et tout autant de commerces saisonniers ou à l'année.

L'atout touristique de la CCMA se résume à ses 75 kilomètres de plages de sable préservées de l'urbanisation et de la bétonisation. Pourtant le développement de l'économie balnéaire s'est fait dès la Belle Epoque grâce aux liaisons ferroviaires entre Bordeaux et la Pointe de Grave, mais aussi avec Lacanau et Hourtin.

Cette environnement sauvegardé a permis l'installation du premier centre de vacance naturiste mondial dès les années 1950 à Montalivet, et l'ouverture depuis les années 1970 du plus grand centre naturiste européen sur la commune voisine de Grayan-et-l'Hôpital. Cette spécialisation attire sur le littoral médocain, une forte clientèle nord-européenne.

Aussi le tourisme balnéaire de la CCMA a pris contrairement à d'autres régions côtières françaises, une orientation centrée sur le sport avec le développement accru du surf, symbolisé par la compétition internationale annuelle du Lacanau PRO, mais également sur le caractère naturel du territoire avec ses grands lacs et son massif forestier.

Le tourisme culturel tend aussi à se développer avec les festivités de Soulac 1900 mais surtout l'inscription probable dans les prochains mois du phare de Cordouan à l'UNESCO, la multiplication des circuits touristiques dans les petits ports estuariens et le développement de l'oenotourisme.

A ce titre, l'exploitation du massif forestier est la seconde ressource économique de la CCMA après le tourisme. Le massif forestier composé de pins maritimes, qui est la partie nord de la forêt des Landes de Gascogne, s'étend sur plusieurs milliers d'hectares du Verdon à Lacanau. S'il a été planté historiquement dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle pour fixer le cordon dunaire, assécher les landes médocaines et développer l'activité du gemmage, il est aujourd'hui exploité par la sylviculture et demeure une réserve de biodiversité importante. Toutefois la récurrence des tempêtes et des incendies mettent en difficulté la filière, qui se modernise depuis plusieurs années. Le massif est aussi concurrencé par les vastes plaines céréalières du cœur de la CCMA, très rentables qui servent de coupes feu lors des feux de forêts.

Enfin une agriculture plus traditionnellement subsiste dans la Pointe du Médoc, avec la présence de nombreux élevages et le développement de l'aquaculture et de l'ostréiculture dans les mattes et palus, mais aussi la viticulture avec l'AOC Médoc sur les communes estuariennes.

La CCMA possède aussi un équipement industriel d'importance régionale avec la présence au Verdon de l'avant-port de Bordeaux, et notamment de son terminal container en eau profonde, qualifié d'opération d'intérêt national par le Code de l'Urbanisme. Après plusieurs années de crises le projet de Terminal à conteneurs du Sud-Ouest (TCSO), devrait moderniser les installations portuaires pour faire de Bordeaux-Le Verdon le premier port régional. En parallèle de cette activité portuaire commerciale, la CCMA possède aussi au Verdon un port de plaisance de près de 1000 anneaux, qui en fait l'un des plus grands du littoral atlantique français.

Des industries spécialisées dans le recyclage et le développement durable apparaissent aussi sur le territoire avec la présence d'infrastructures du SMICOTOM (Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères) à Naujac-sur-Mer, le développement de parcs solaires à Hourtin et Carcans, et le projet de plusieurs parcs éoliens.

Malgré les nombreux atouts économiques de son territoire et la proximité du sud de la CCMA avec les bassins d'emplois de la métropole bordelaise, le taux de chômage a progressé entre 2011 et 2016 pour atteindre les 16.7% de la population active. Ce chiffre confirme la nécessité d'accompagner le développement économique du territoire, notamment l'implantation d'entreprise sur les différentes zones d'activités, ou dans la requalification de friches industrielles ou commerciales.

Près d'un emploi sur deux dans la CCMA est dans le secteur du commerce et des services, et un tiers dépend du secteur public. Les emplois dans la sphère productive et artisanale sont dont à conforter pour assurer une hétérogénéité de l'économie intercommunale.

Enfin, bien que la CCMA demeure un territoire très agricole, avec la viticulture, la sylviculture, l'élevage ou les grandes cultures, le nombre d'agriculteurs a été divisé par deux entre 2011 et 2016 et les emplois liés à cette filière sont tombés sous la barre des 6%.

Le parc de logements communautaire, même si cela a légèrement baissé, est composé de plus de 60% de résidences secondaires. Ce chiffre se confirme essentiellement sur les communes littorales disposant de stations balnéaires, qui forment l'essentiel du territoire de la CCMA. La part de logement vacant est quant à elle assez peu significative à l'échelle intercommunale puisqu'elle demeure en dessous des 4%. Toutefois ce chiffre est plus important dans les communes estuariennes notamment sur le bâti ancien.

A ce titre moins de 20% du parc de logement date d'avant 1945, et plus de 43% a été construit à partir de 1991. Cette explosion de la construction neuve s'explique par l'attractivité constante du littoral

aussi bien pour les résidences secondaires que pour les résidences principales (notamment pour les retraités).

D'autre part on assiste à une homogénéisation très forte du parc du logement composé à plus des deux tiers de maisons individuelles. Toutefois, les nouvelles réglementations d'urbanismes favorisent le développement des petits collectifs que l'on voit apparaître sur les principaux pôles.

Enfin, l'habitat ancien et dégradé demeure bien présent sur le territoire de la CCMA, et se concentre notamment dans les bourgs et hameaux des communes retro littorales et estuariennes.

Le Projet de la Commune :

La Communauté de Communes Médoc Atlantique et Commune Le Verdon-sur-Mer ont décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération d'action foncière sur le secteur de la Pointe de Grave pour maintenir son attractivité et son développement touristique.

En effet, l'activité touristique est le véritable moteur du dynamisme et de l'attractivité de la CCMA, mais aussi du Verdon-sur-Mer, avec plusieurs dizaines de milliers d'estivants chaque année.

Toutefois, la CCMA doit renouveler son offre touristique très centrée sur le balnéaire et l'hôtellerie de plein air.

Pour cela, la CCMA souhaite notamment développer son offre culturelle grâce à la mise en valeur de sites patrimoniaux remarquables. Parmi eux, le phare de Cordouan, prochainement classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, doit devenir un atout majeur dans l'attractivité touristique et économique de la CCMA.

Ce site, situé sur un plateau au large du Verdon sur Mer, n'est accessible du côté girondin que par le port du Verdon situé à la pointe de Grave. Or ce secteur stratégique présente de nombreuses infrastructures qui impactent son attractivité touristique. En effet, il s'agit d'un véritable nœud de communication entre le terminal des bacs géré par le Département, le terminus de la ligne TER et le RD1215, mais aussi d'infrastructures publiques avec le chantier naval du service des Phares et Balises ou le Sémaphore. De plus, ce quartier abrite aussi des habitations et des commerces.

Toutefois, malgré ses nombreux équipements, la Pointe de Grave demeure déconnectée du reste de la Commune du Verdon et notamment des installations de Port Médoc, située juste au sud. Ce dernier construit dans les années 2000, devait également comprendre un quartier d'habitation qui devait faire le lien entre le port de plaisance, ses commerces, et la Pointe de Grave, afin de créer une véritable continuité urbaine à la Commune du Verdon.

Aussi la Commune du Verdon souhaite densifier son tissu urbain très contraint par l'environnement (marais, zones portuaires, massif forestier et cordon dunaire protégé), pour accueillir de nouveaux habitants et maintenir un dynamisme à l'année.

Dès lors l'intervention de l'EPF doit permettre l'urbanisation d'une dent creuse, pour renforcer la densification de la Commune, sanctuariser les activités commerciales de Port Médoc mais surtout proposer des logements adaptés à ses évolutions démographiques.

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 2018-2022 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- 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 Commune Le Verdon-sur-Mer, la Communauté de Communes Médoc Atlantique et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les Collectivités 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 des Collectivités, 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, les Collectivités confie à l'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par les Collectivités ;
- ◆ 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 engagé

Ce périmètre correspond à l'essentiel des zones urbanisables de la Commune du Verdon-sur-Mer, à (en vert sur la carte). Il doit permettre d'intervenir sur des dents creuses pouvant être urbanisées, en complément d'acquisitions déjà réalisées par l'EPF ou la Collectivité.

Le périmètre de veille doit permettre en dehors de potentielles interventions ponctuelles et en opportunité d'accompagner La Commune dans la définition de sa stratégie de densification de l'habitat.

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

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

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

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

Ce périmètre correspond aux différents fonciers acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet 1 : Dent creuse – Port Médoc**

Site : Parcelle cadastrée AC 39

Il s'agit d'une parcelle non bâti qui se situe au nord de Port Médoc et au sud des infrastructures des Phares et Balises. Cette emprise est essentiellement classé en zone 1AU du PLU pour recevoir des logements en appui des infrastructures créées autour du Port Médoc. Les parties en bord d'estuaires et celles arborées sont quant à elles classées en zone N. Le site abrite aussi plusieurs bunkers, vestiges du Mur de l'Atlantique. Le projet est en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg du Verdon. Il n'y a pas de problématique PPRI et PPRL sur ce site. L'OAP prévoit l'implantation d'un parc urbain d'une largeur de 100m en bordure d'estuaire (en cohérence avec la justification de la bande littorale décidée à 100m côté estuarien) ainsi que des prescriptions sur les logements (nombre, typologie, densité)

Cette propriété du Grand Port Maritime de Bordeaux devait initialement faire l'objet d'une seconde phase d'aménagement lors de la création de Port Médoc.

Projet : La Commune souhaite l'acquisition, par l'EPF Nouvelle-Aquitaine, de ce foncier afin de finaliser l'aménagement du quartier de Port Médoc dont seul le volet commercial a été réalisé. En effet le volet logement est prévu, conformément au PLU sur cette parcelle. De plus l'urbanisation de cette parcelle doit permettre de garantir une continuité urbaine entre Le Verdon et la Pointe de Grave de manière renforcer son poids démographique et économique. L'aménagement du secteur se fera conformément à l'OAP prévu dans le PLU soit par l'opérateur retenue soit par la Commune.

Phasage :

2019-2021 : Négociations et acquisition

2022-2023 : Cession du bien à la Commune ou à un opérateur privé

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

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

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPFNA pourra mener avec la collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la collectivité et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession commune des fonciers de la collectivité et de l'EPFNA et de permettre la réalisation du projet validé par 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 UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 Le Verdon-sur-Mer
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
Médoc Atlantique
représentée par son Président,

Jacques BIDALUN

Xavier PINTAT

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n°
2019/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-164

Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat et la reconversion de friches entre la commune d'Abzac, la communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour le développement de l'habitat et la reconversion de friches entre la commune d'Abzac, la communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région

Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat et la reconversion de friches entre la commune d'Abzac, la communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'habitat et reconversion de friches

Contexte : La commune d'Abzac dénombre 1 900 habitants. Elle se situe au nord de la communauté d'agglomération du Libournais.

Projet : Recyclage foncier d'une usine en entrée de ville, et maintien de l'habitat de qualité en centre-bourg.

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000,00 €

Garantie de rachat : commune

Périmètre : Périmètre de réalisation : terrain de l'usine SPARFLEX

Périmètre de veille : zone bâtie du centre-bourg.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19 POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LA RECONVERSION DE FRICHES

ENTRE

LA COMMUNE D'ABZAC (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Abzac, dont la mairie est située 22 rue du Docteur Texier 33230 ABZAC- Représentée par son maire, **Monsieur Jean-Louis d'ANGLADE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 42 rue Jules Ferry – CS 62026 - 33503 Libourne cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CALI** » ;

Et,

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention :



COMMUNE DE ABZAC (33)

**Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1**

 Périmètre de réalisation (1,52 ha)



PRÉAMBULE

La Commune d'Abzac

La Commune d'Abzac est située en vallée de l'Isle, sur sa rive gauche, au nord-est du Département de la Gironde à une quinzaine de kilomètres au nord de Libourne, et une soixantaine de kilomètres de la métropole bordelaise. S'étendant sur une superficie de plus de 1 300 hectares, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Au début des années 1950, la commune dénombre environ 1 400 habitants. La population est répartie dans le bourg principal et dans 12 villages : Tripoteau, Sorillon, Vacher/Beaulieu, Penot, Port du Mas, La Cathelonne, Rochereau, La Coudrey, Barraud, Piron, Les Hillaires et Les Arnauds. La population municipale est relativement stable depuis le XIX^{ème} siècle, et augmente depuis les années 2000 pour recenser 1 900 habitants en 2016. La hausse est cependant davantage mesurée ces dernières années, avec une évolution annuelle positive de 1,1% sur la dernière période de recensement Insee, essentiellement due à un solde entrées/sorties positif. Cette évolution modeste contraste avec la dynamique démographique des communes voisines de l'Entre-Deux-Mers et du Libournais qui bénéficient fortement du phénomène de périurbanisation en cours autour de la métropole bordelaise et dans une moindre mesure de Libourne.

Du fait de sa superficie, la commune présente une diversité de paysages naturels et ruraux ; le ruisseau du Palais traverse la commune d'est en ouest, constituant une continuité forestière du bois de Cherey au lac des Cinq Chemins. Abzac recense encore des monuments, inscrits au titre des monuments historiques, témoins de son histoire viticole et industrielle, comme la manufacture d'Abzac associée à son moulin, du XVIII^{ème} siècle, le château d'Abzac, et l'église Saint Pierre d'Abzac.

La commune se situe proche de Coutras et donc de sa gare TER, à quelques 3 km du centre-bourg d'Abzac. Cette dernière permet de se rendre à Libourne en 10 minutes et Bordeaux en 40 minutes. Par ailleurs, le territoire communal est traversé par l'autoroute A89 reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand, dont la sortie n°11 permet de desservir directement Abzac.

Les habitants de la commune d'Abzac ont majoritairement des emplois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement et la santé (55% en 2015). L'industrie est le deuxième secteur d'activité sur la commune, avec 25% des emplois ; enfin, on peut noter la faible part des emplois dans le secteur du commerce, transports et services divers, la centralité de la ville de Coutras à seulement 3km fournissant déjà une offre de commerces et services importante.

Le parc de logements abzacais présente une offre résidentielle monotypée, composée à plus de 91% de maisons individuelles. Les personnes qui s'installent sur la commune entendent donc disposer d'un bâti avec jardin, et profiter de la douceur de vivre dans cette commune rurale. La demande en logements est relativement forte, autour de 12 à 15 logements par an. Aussi, compte-tenu de la relative pression foncière, Abzac ne comportait que 7.9% de logements vacants sur son territoire en 2016.

Toutefois, la résorption de la vacance, souvent dans le centre historique, reste un objectif pour la commune qui souhaite ainsi maintenir des habitants et un certain dynamisme dans son centre. En outre, plusieurs biens commencent à être mis à la vente suite à des successions, et commence à poindre une certaine vacance et dégradation du logement existant faisant craindre une paupérisation de certains quartiers à terme si rien n'est fait.

Par ailleurs, la commune a accueilli en entrée ouest du bourg principal, le long de la D247, l'usine SPARFLEX (fabrication d'emballages métalliques légers), aujourd'hui véritable friche industrielle en état fortement dégradé et dont les sols alentours ont été pollués par l'activité de l'usine.

Dès lors, l'un des principaux enjeux de la commune est de résorber les friches industrielles de son territoire, en particulier celle située champ des Arnauds, de maintenir le développement de l'habitat, mais également de l'offre commerciale, avec la réalisation de différents programmes répondant autant aux attentes des habitants potentiels, qu'aux obligations réglementaires. Par ce biais, la commune encouragera la dynamique démographique, et le niveau de prestations qu'elle souhaite offrir à ses administrés.

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

Créée par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération du Libournais est issue de la transformation de la Communauté de Communes du Nord-Libournais, qui résultait de la fusion opérée en 2010 des trois Communautés de Communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Canton de Coutras.

Par l'arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2016, la Communauté d'Agglomération du Libournais a fusionné avec la Communauté de Communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais. Cette fusion-extension emporte la création au 1er janvier 2017 d'une Communauté d'Agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants. Par arrêté du 27 décembre 2017, le Préfet a autorisé le retrait de la commune de Camiac-et-Saint-Denis.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, La Cali se compose des 45 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin

sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de la Cali comptent moins de 1 000 habitants.

Depuis 2010, la Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de la Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d'un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, qui maille le territoire communautaire.

Le développement de la Cali bénéficie également dans une certaine mesure de sa position centrale entre les aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Bergerac.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Le parc de logements de la Cali est constitué à plus de 39 % de logements anciens, construits avant 1948. Cette ancienneté a pour conséquence la vacance de nombreux immeubles en centre-bourg (notamment à Libourne et Coutras). La part de logements vacants était de 11% en 2015 contre 8% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé.

La Cali présente pas moins de 29 % de ses résidences principales qui sont dans le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors, on peut observer que le parc locatif privé dans la Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour la Cali.

Le Projet de la Commune :

La Commune d'Abzac a décidé d'engager, avec l'aide de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine des opérations de résorption de friches industrielles et de développement de l'habitat, mais également de l'activité commerciale, dans son centre-bourg.

La commune d'Abzac souhaite procéder à une opération de recyclage foncier sur le site de l'ex-usine SPARFLEX. Pour cela, elle mandate l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine d'acquérir,

pour le compte de la commune, les terrains de l'ex-usine, en vue de la réalisation d'un programme de logements répondant aux besoins recensés sur la commune.

Cette action fait partie d'une volonté plus globale de la part des élus, de restructuration du centre-bourg, par le comblement de certaines dents creuses et unités vacantes. Ces opérations amèneraient une certaine cohérence dans l'aménagement envisagé à court et moyen terme par la collectivité.

Les projets soumis à l'intervention de l'EPF permettront donc de parvenir à la production de logements, mais également au développement de l'activité commerciale, tout en recherchant une cohérence au niveau de l'aménagement urbain envisagé.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption (DPU), droit de délaissement, droit de priorité, expropriation (DUP)...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la commune et La Cali ;
- ◆ 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 centre-bourg d'Abzac (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans la démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. 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.

Des études pourront également être réalisées sur ce périmètre

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

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

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet 1 : ex-usine SPARFLEX**

Site : Parcelles cadastrées A n°583, 634, 637, 639, situées champ des Arnauds, pour une superficie globale du parcellaire de 15 212 m².

Projet : Ce foncier est constitué par l'ex-usine de fabrication d'emballages métalliques légers SPARFLEX, fermée et squattée et les terrains adjacents. L'activité de l'usine a engendré une pollution des sols sur et autour du site.

Le propriétaire s'est engagé à démolir les bâtiments et chappes de béton sur les parcelles précitées, ainsi qu'à dépolluer les sols sur ces parcelles ainsi que sur celles hors site, polluées par l'activité de l'usine,

au seuil prévu pour une vocation industrielle du site. Un complément de dépollution devra être réalisé pour atteindre un seuil de dépollution compatible avec un programme de logements.

La volonté de la commune est que l'EPF acquière le foncier et qu'il s'y réalise un programme de logements.

Sur ce périmètre, l'EPF, après étude de l'équilibre de l'opération et accord du Maire, engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire des parcelles du périmètre.

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

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

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

Dans le cas d'une acquisition réalisée par l'EPF d'un bien devant être rétrocédé à la Commune au terme de la durée de portage, un opérateur pourra être désigné pour acquérir le bien à la place de la Commune.

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Abzac
représentée par son Maire,

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

Jean-Louis d'ANGLADE

Philippe BUISSON

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-165

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement sur le secteur des Landes de Mounic sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement sur le secteur des Landes de Mounic sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logement sur le secteur des Landes de Mounic sur la commune de Saint-Aubin de Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logement

Contexte : La commune de St-Aubin-Médoc, 7 100 habitants en 2016, se situe à l'extrémité nord-ouest de Bordeaux Métropole.

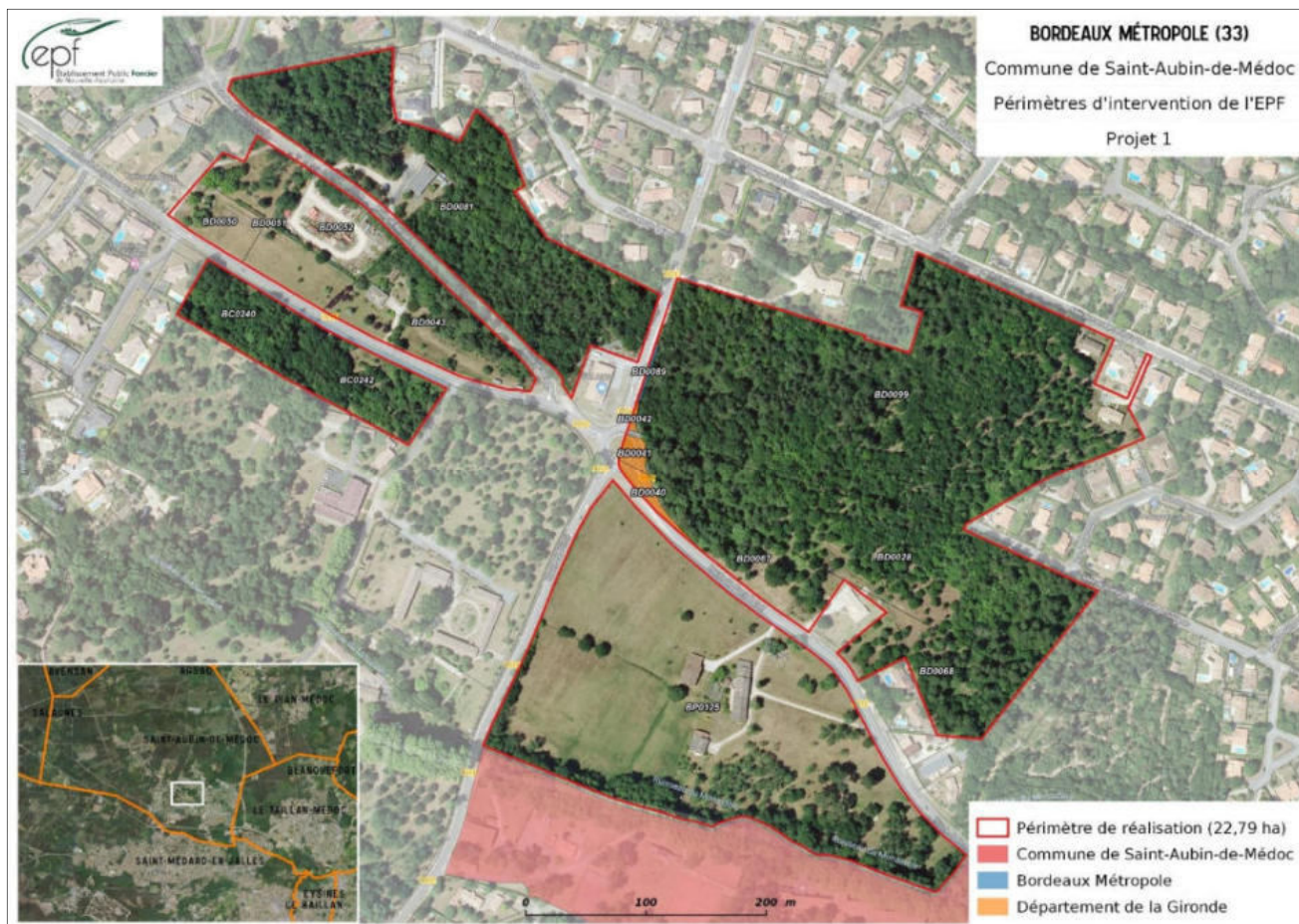
Projet : Développement de l'offre de logements en anticipation foncière.

Durée : 10 ans

Montant : 4 000 000,00 €

Garantie de rachat : Bordeaux Métropole

Périmètre : Périmètre de réalisation d'une surface de 23 hectares composé de landes et de forêts et partiellement bâti.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-+++
D'ACTION FONCIERE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT
SUR LE SECTEUR DES LANDES DE MOUNIC SUR
LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-MEDOC**

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, **M. Patrick BOBET**, dûment habilité par la délibération n°..... prise en Conseil de Bordeaux Métropole tenu en date du ;
Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ou « La Collectivité »;

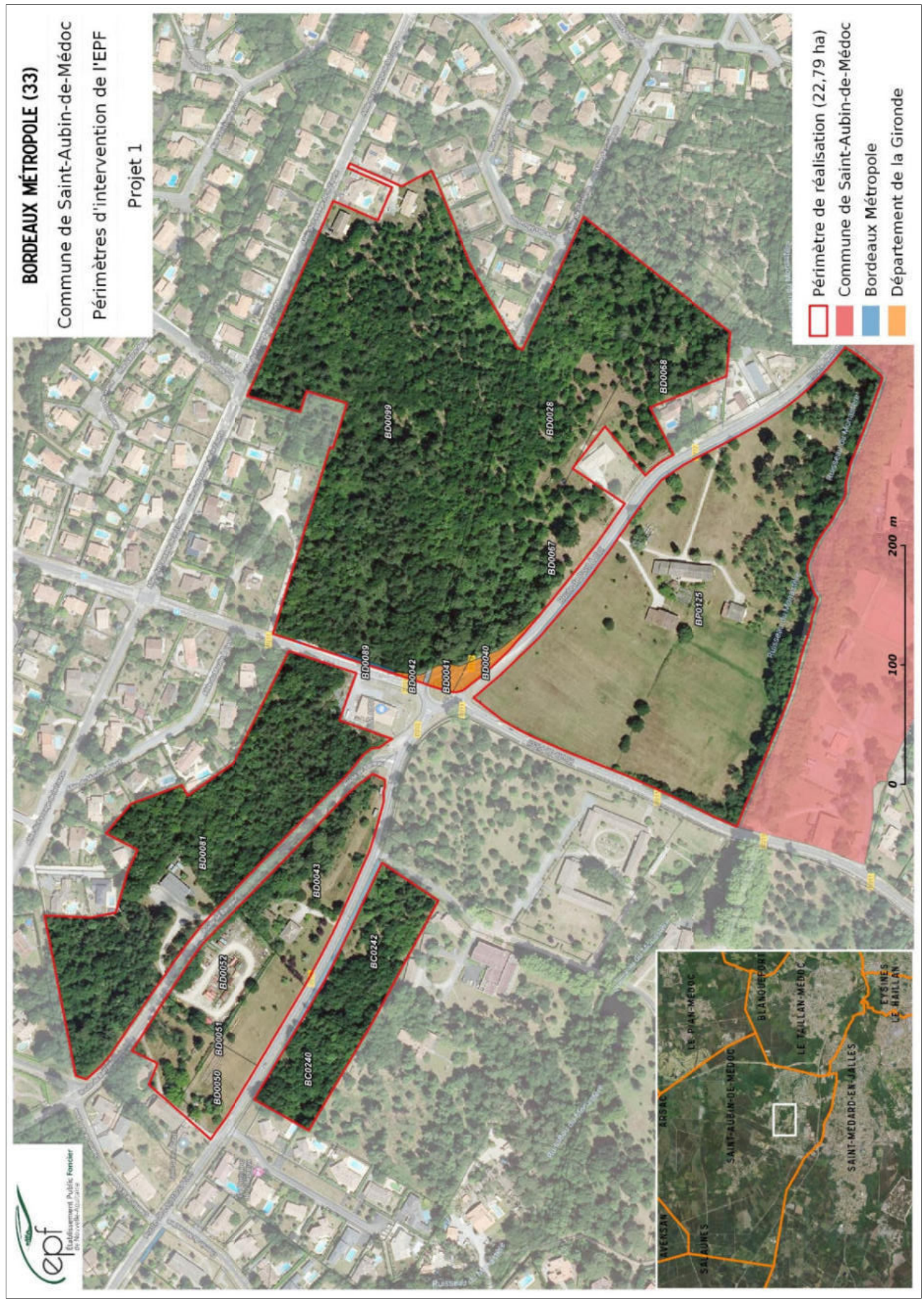
d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, dûment habilité par la délibération n°..... prise en Conseil d'Administration tenu en date du ;
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



BORDEAUX MÉTROPOLE (33)
 Commune de Saint-Aubin-de-Médoc
 Périmètres d'intervention de l'EPF
 Projet 1

Périmètre de réalisation (22,79 ha)
 Commune de Saint-Aubin-de-Médoc
 Bordeaux Métropole
 Département de la Gironde

PRÉAMBULE

La présente convention intervient en déclinaison de la convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF.

Sur le territoire de la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc, membre de Bordeaux Métropole, un secteur a fait l'objet d'une identification d'intervention. Ces secteurs visent en la rénovation à vocation de logement de territoires en mutation et sur lesquels une intervention d'ensemble est souhaitée.

La présente convention décrit les conditions d'intervention des différents partenaires et les engagements pris par le porteur de projet.

Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que des programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée.

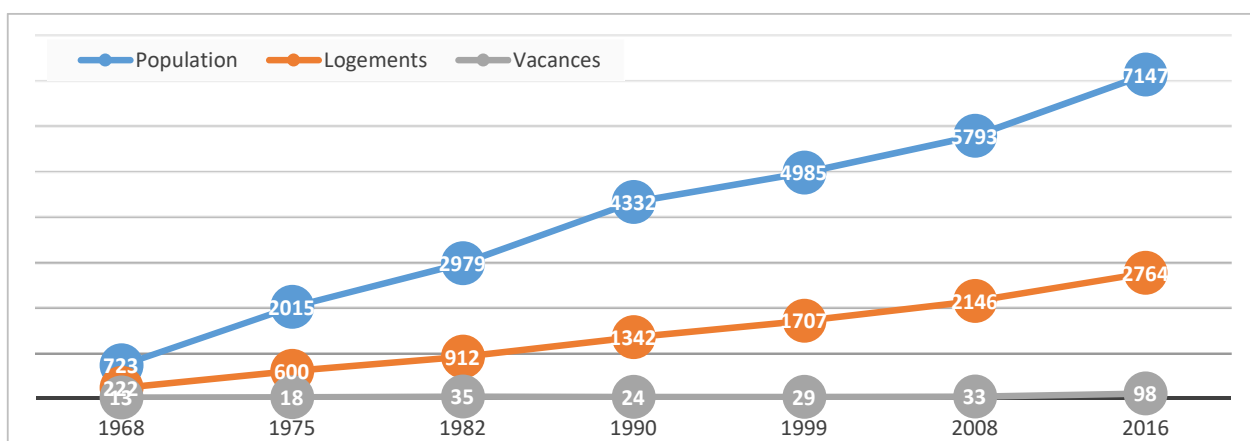
L'EPF intervient sur le territoire de Bordeaux Métropole aux travers de plusieurs conventions opérationnelles, en vue de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains.

Le Projet de Bordeaux Métropole

La présente convention porte sur la maîtrise foncière d'un périmètre constitué de trois comptes de propriété situé au lieudit de la « Lande de Mounic » sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc.

Situé en centralité urbaine de la commune et d'une surface totale de 22 hectares environ, ce secteur est aujourd'hui globalement à urbaniser. Sa propriété est notamment fractionnée du fait d'héritage.

La ville de Saint-Aubin-de-Médoc se situe en seconde couronne de la métropole de Bordeaux. Elle est caractérisée par un développement fort de sa démographie du fait notamment de l'attractivité de la ville-centre.



3

Convention n° 33-19-+++ pour le développement de l'habitat du secteur des landes de Mounic

Le secteur « Lande de Mounic » est localisé à proximité d'un autre secteur en développement foncier sur lequel l'EPF intervient. A ce titre, ces secteurs sont notamment situés sous zonages AU99 (urbanisation de long terme) et AU1.

Ces fonciers se situent en bout de la liane de bus n° 3+, structurant ainsi le dessin urbain et facilitant la desserte de ce quartier jusqu'en centre de Bordeaux.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF.

Au regard des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à Bordeaux Métropole de développer l'offre d'habitat, en renforcement des centralités de la métropole.

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

- *la reconstitution de disponibilités foncières* permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique ;
- *l'intervention foncière au service de la préservation de l'environnement*, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole,
- *la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole* : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants,
- *la qualité urbaine des opérations* : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets,
- *la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés* au service de la production de logements, d'activités économiques.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- l'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, préfaisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- La négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme

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. Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention annexé la précision suivante : l'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles

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

Néant

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

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

Site : Lande de Mounic
Zonages AU1 (zone d'extension urbaine pour tissu mixte), AU99 (urbanisation à long terme)
Superficie : 22 ha environ

Ce secteur se situe en bout de liane 3+ du bus. Il constitue un site d'anticipation foncière important dont la propriété est répartie entre plusieurs comptes de propriété.

Le projet est à vocation de logements dont la programmation sera à définir ultérieurement.

Bordeaux Métropole, en relation avec la Commune de Saint-Aubin-de-Médoc, souhaite engager la maîtrise foncière du site pour en assurer l'optimisation dans le cadre d'un projet urbain.

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 **pourra être** délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties

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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPF toute évolution, majeure et/ou mineure, dont Bordeaux Métropole aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus,
- faire connaître à l'EPF tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que Bordeaux Métropole identifierait,
- porter à connaissance de l'EPF toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUI par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPF.

Article 3.2 – Engagements de l'EPF

Sur ce périmètre, l'EPF s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPF, Bordeaux Métropole et/ou la Commune,
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec Bordeaux Métropole et/ou la Commune.

Sur demande de Bordeaux Métropole, et sous son contrôle à chaque étape de la procédure, l'EPF mènera une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation de tout ou partie du programme envisagé.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de l'organe délibérant de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPF, sans distinction de zonage, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

Article 3.4 – Gestion des biens acquis

Il sera fait application de la convention cadre de mise à disposition convenue entre Bordeaux Métropole et l'EPF. Les conditions générales de cette convention de mise à disposition cadre seront applicables. Les modalités spécifiques pourront être étudiées dans certains cas, notamment celles relatives à l'occupation simple par Bordeaux Métropole sans que la Collectivité assume les responsabilités du propriétaire.

A ce titre, il sera notamment établi que :

- les biens libres d'occupation, bâtis ou non, seront à disposition de Bordeaux Métropole,
- les biens occupés pourront être gérés par l'EPF jusqu'à libération des fonds ; l'attention de Bordeaux Métropole sera particulièrement attirée sur les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération.

Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, il pourra être étudié avec l'accord de l'EPF la refacturation au projet des interventions réalisées par des prestataires de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses marchés publics.

ARTICLE 4. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **QUATRE MILLIONS EUROS HORS TAXES (4 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant 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 5. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **dix (10)** 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.

ARTICLE 6. — DIFFICULTÉS D'APPLICATION / CONTENTIEUX

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Patrick BOBET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-166

Convention opérationnelle d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès de Rilhac-Rancon entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région

Bordeaux, le 03 DEC. 2019
La préfète Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

Contexte : Commune de 4 542 habitants au nord-est de Limoges dont elle est limitrophe.

Projet : La commune doit se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de la loi SRU au regard de son taux insuffisant de logements locatifs sociaux actuel de 6%. La commune a défini une OAP dans son centre-bourg ciblant un foncier destiné à accueillir une opération de logements locatifs sociaux.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000,00 €

Garantie de rachat : Communauté Urbaine

Périmètre : Périmètre de veille correspondant au périmètre de l'OAP défini dans le PLU en révision au sein duquel plusieurs opportunités foncières pourraient se présenter

Périmètre de réalisation correspondant aux parcelles cadastrées n°AT0143 à AT0147 situées rue Jean Jaurès.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR UNE OPERATION EN RENOUVELLEMENT
URBAIN ET DENSIFICATION DE L'URBANISATION AU NIVEAU DE LA RUE
JEAN JAURES,**

ENTRE

LA COMMUNE DE RILHAC-RANCON (87)

LA COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Rilhac-Rancon, dont le siège est situé 2 rue du Peyrou, 87570 RILHAC-RANCON, représentée par son Maire, **Madame Annick CHADOIN** - autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du ;
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La communauté urbaine Limoges Métropole, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Paul DURET**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ;

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Page 1 sur 9

Identification des périmètres d'intervention





PRÉAMBULE

La commune de Rilhac-Rancon fait partie de la communauté urbaine Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2) afin d'assister l'EPCI et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La communauté urbaine de Limoges Métropole

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

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

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

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

- Actrice de la mobilité durable,
- Responsable, créative et au service de la population,
- Ouverte et inclusive,
- En mouvement, innovante et créatrice de richesses.

La commune de Rilhac-Rancon

La commune de Rilhac-Rancon est localisée dans le département de la Haute-Vienne, au Nord-Est de la ville de Limoges dont elle est limitrophe. La commune comptait 4 542 habitants en 2016 sur un territoire de 17,4 km² soit une densité supérieure à 260 habitants au km². Rilhac-Rancon fait également partie de la Communauté Urbaine Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La commune est longée par l'autoroute A 20 qui relie Limoges à Paris et qui place Rilhac-Rancon à proximité immédiate de l'entrée Nord de Limoges. De fait, la commune est très accessible depuis Limoges, favorisant son attractivité résidentielle et le phénomène de périurbanisation. Le territoire est également desservi par la lignes 29 et 30 du service de transports en commun de Limoges Métropole.

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1960. Dans un contexte de périurbanisation, cette tendance démographique est particulièrement marquée entre le milieu des années 1990 et 2000 et reste importante depuis. Ainsi entre 2011 et 2016, la commune gagne en moyenne 45 habitants par an dont 0,2 % était due au solde naturel et 0,9 % au solde migratoire. La croissance démographique de la commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages.

Rilhac-Rancon compte une importante part de 0-14 ans (18,7 %) et de 30-60 ans (40,3 % en 2016), traduisant de la forte attractivité de la commune pour les ménages avec enfants. Enfin, la commune est confrontée, à l'image du reste du Département, à un vieillissement de la population avec 29 % de plus de 60 ans. Ce taux, bien que plus faible qu'à l'échelle du département (30 %) est en progression (26 % en 2011). Il convient donc de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune en l'accompagnant notamment sur une diversification de son offre en matière d'habitat.

Le parc de logement communal est caractérisé par un important tissu pavillonnaire traduisant l'importance du phénomène de périurbanisation en particulier entre 1970 et 1990 et par une part importante de résidences principales (93,4 %).

En 2016, la part de logements vacants était de 4,8 %, soit 94 logements vacants, traduisant la forte attractivité résidentielle du territoire communal à l'échelle de la communauté urbaine. Rilhac-Rancon ne dispose cependant pas d'un nombre de logements sociaux suffisants et doit de fait se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, à l'issu de l'inventaire au 1^{er} janvier 2018, le taux de logements sociaux sur la commune était de seulement 5,91%.

Rilhac-Rancon dispose en outre de nombreux services et commerces tels qu'un supermarché, une pharmacie, un garage automobile ou encore une auto-école. La commune propose enfin plusieurs équipements avec une école élémentaire ainsi qu'une médiathèque ou encore une crèche.

Les enjeux prioritaires sur la commune de Rilhac-Rancon

La commune de Rilhac-Rancon doit se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de la loi SRU au regard de son taux insuffisant de logements locatifs sociaux actuel (5,91%).

La réalisation d'opérations de logements avec une part importante de logements locatifs sociaux doit donc permettre à la commune de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et de poursuivre les objectifs inscrits au SCOT et au PLH, et de contribuer au rééquilibrage territorial de l'offre sociale à l'échelle intercommunale.

C'est pour cette raison, que la commune de Rilhac-Rancon est en train d'élaborer un nouveau PLU avec des OAP, situées à proximité des centralités, et dont les principes d'urbanisation comprennent la construction d'une offre exclusive de logements sociaux.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté urbaine nous indique que la convention avec la commune de Rilhac-Rancon s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°87-18-158 relative au développement de l'habitat signée le 20 décembre 2018 entre Limoges Métropole et l'EPFNA.

La communauté urbaine Limoges Métropole identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- la ville centre de l'agglomération de Limoges, la couronne et les centres-bourgs qui composent l'agglomération présentent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être reconstitués ou requalifiés ;
- la reconstitution du stock de logements sociaux nécessaires sur l'agglomération, conséquence des opérations de renouvellement urbain dans les grands quartiers politique de la ville centre ;
- la mise en conformité, pour les communes affichant un déficit de logements sociaux, avec l'article 55 de la loi SRU ;
- le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs par des opérations en réhabilitation et/ou en renouvellement urbain.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- L'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la l'EPCI et la commune. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction ;
- L'EPFNA peut éventuellement appuyer la démarche de la Communauté Urbaine 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'EPFNA 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 Limoges Métropole, en accord avec la Commune d'engager une préemption (l'EPFNA 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 d'études sur lequel la commune et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond à celui de l'OAP n°3 du PLU de la commune en cours de révision générale (en vert sur la carte)

Ce périmètre est ciblé comme prioritaire par la collectivité dans son document d'urbanisme. Ce dernier est composé de plusieurs opportunités foncières sur lesquelles l'EPF pourrait potentiellement être mobilisé.

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

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

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

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas à l'EPF sur ce périmètre de veille par délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole.

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

Ce périmètre correspond au secteur de projet visant à permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux (périmètres en rouge de la carte page 2).

Projet 1 : Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain

Localisation : Parcelles cadastrées section AT n° 143, 144, 145, 146 et 147 d'une superficie de 7 102 m², localisées rue Jean Jaurès – Centre-bourg de Rilhac-Rancon

Projet : Ce projet souhaité par la commune de Rilhac-Rancon s'inscrit dans une volonté de restructuration du centre bourg traduite par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 définie au projet de PLU « *Le centre-bourg Rilhacois comme polarité principale* ». Cette OAP prévoit la propriété objet du projet comme « *un site évident d'optimisation urbaine avec une nécessité d'exfiltrer les éléments incompatibles avec la vie du bourg* »

Ce site est composé de cinq parcelles (dont une seule est bâtie et compte deux constructions). Son positionnement, accolé à la mairie est très central, il est donc au cœur du bourg, et toute opération d'optimisation et de développement urbain sera bénéfique.

Une fois maîtrisé, ce périmètre accueillera une opération en logements locatifs sociaux en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation dans l'optique de répondre aux obligations de la loi SRU à laquelle la commune est soumise. Cette opération intégrera une offre exclusive de logements locatifs sociaux.

Le projet pourra être affiné par la Commune et la Communauté Urbaine ultérieurement et pourra faire l'objet d'une étude de pré-faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération. Une attention particulière sera portée à la conservation ou non des éléments bâtis dans le cadre de l'opération.

Ce périmètre est identifié comme prioritaire pour une intervention de l'EPF.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre. L'EPF s'engage à transmettre à la Communauté urbaine les informations relatives aux DIA sur ce secteur.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENTS MILLES EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T.).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Rilhac-
Rancon
représentée par son maire,

La communauté urbaine Limoges
Métropole
représentée par son président,

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

**Madame Annick
CHADOIN**

Jean-Paul DURET

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 167

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain sur le secteur de Cassepierre entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain sur le secteur de Cassepierre entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019
La préfète Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain sur le secteur de Cassepierre entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

Contexte : Commune de 4 542 habitants au nord-est de Limoges dont elle est limitrophe.

Projet : La commune doit se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de la loi SRU au regard de son taux insuffisant de logements locatifs sociaux actuel de 6 %. La commune sollicite l'EPF dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain au niveau du village de Cassepierre sur lequel une OAP a été défini au PLU de la commune.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000,00 €

Garantie de rachat : Communauté Urbaine

Périmètre : Périmètre de veille correspondant au périmètre de l'OAP défini dans le PLU en révision au sein duquel plusieurs opportunités foncières pourraient se présenter

Périmètre de réalisation correspondant aux parcelles cadastrées n°AC0091, AC0097, AC0099, AC0132 et AC0134 localisées avenue Emile Zola.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE SECTEUR DE CASSEPIERRE,

ENTRE

LA COMMUNE DE RILHAC-RANCON (87)

LA COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Rilhac-Rancon, dont le siège est situé 2 rue du Peyrou, 87570 RILHAC-RANCON, représentée par son Maire, **Madame Annick CHADOIN** - autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du ;
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La communauté urbaine Limoges Métropole, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Paul DURET**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ;

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

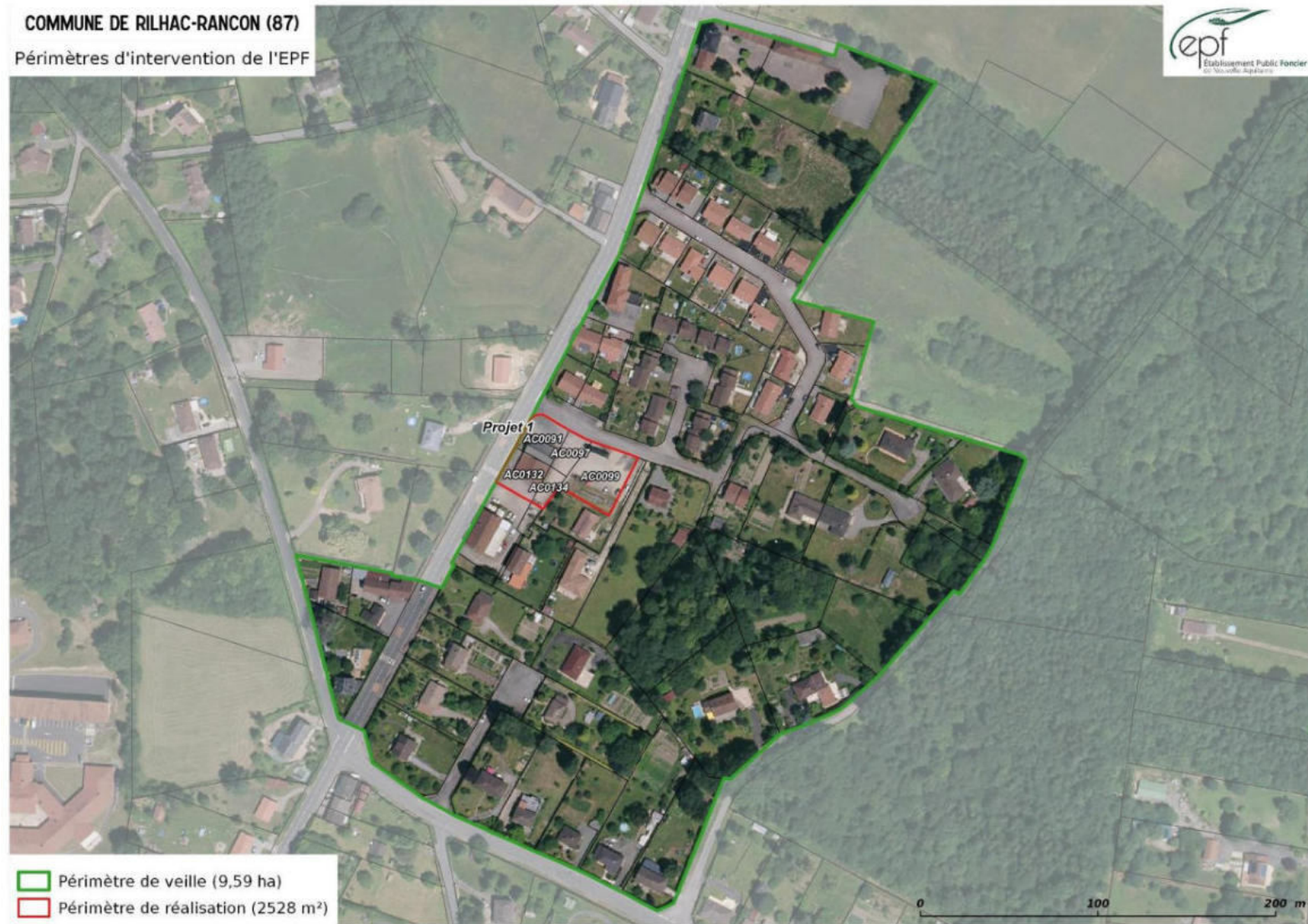
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé à cette fonction par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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Page 1 sur 9

Identification des périmètres d'intervention





PRÉAMBULE

La commune de Rilhac-Rancon fait partie de la communauté urbaine Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2) afin d'assister l'EPCI et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La communauté urbaine de Limoges Métropole

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

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

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

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

- Actrice de la mobilité durable,
- Responsable, créative et au service de la population,
- Ouverte et inclusive,
- En mouvement, innovante et créatrice de richesses.

La commune de Rilhac-Rancon

La commune de Rilhac-Rancon est localisée dans le département de la Haute-Vienne, au Nord-Est de la ville de Limoges dont elle est limitrophe. La commune comptait 4 542 habitants en 2016 sur un territoire de 17,4 km² soit une densité supérieure à 260 habitants au km². Rilhac-Rancon fait également partie de la Communauté Urbaine Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La commune est longée par l'autoroute A 20 qui relie Limoges à Paris et qui place Rilhac-Rancon à proximité immédiate de l'entrée Nord de Limoges. De fait, la commune est très accessible depuis Limoges, favorisant son attractivité résidentielle et le phénomène de périurbanisation. Le territoire est également desservi par la lignes 29 et 30 du service de transports en commun de Limoges Métropole.

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1960. Dans un contexte de périurbanisation, cette tendance démographique est particulièrement marquée entre le milieu des années 1990 et 2000 et reste importante depuis. Ainsi entre 2011 et 2016, la commune gagne en moyenne 45 habitants par an dont 0,2 % était due au solde naturel et 0,9 % au solde migratoire. La croissance démographique de la commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages.

Rilhac-Rancon compte une importante part de 0-14 ans (18,7 %) et de 30-60 ans (40,3 % en 2016), traduisant de la forte attractivité de la commune pour les ménages avec enfants. Enfin, la commune est confrontée, à l'image du reste du Département, à un vieillissement de la population avec 29 % de plus de 60 ans. Ce taux, bien que plus faible qu'à l'échelle du département (30 %) est en progression (26 % en 2011). Il convient donc de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune en l'accompagnant notamment sur une diversification de son offre en matière d'habitat.

Le parc de logement communal est caractérisé par un important tissu pavillonnaire traduisant l'importance du phénomène de périurbanisation en particulier entre 1970 et 1990 et par une part importante de résidences principales (93,4 %).

En 2016, la part de logements vacants était de 4,8 %, soit 94 logements vacants, traduisant la forte attractivité résidentielle du territoire communal à l'échelle de la communauté urbaine. Rilhac-Rancon ne dispose cependant pas d'un nombre de logements sociaux suffisants et doit de fait se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, à l'issu de l'inventaire au 1^{er} janvier 2018, le taux de logements sociaux sur la commune était de seulement 5,91%.

Rilhac-Rancon dispose en outre de nombreux services et commerces tels qu'un supermarché, une pharmacie, un garage automobile ou encore une auto-école. La commune propose enfin plusieurs équipements avec une école élémentaire ainsi qu'une médiathèque ou encore une crèche.

Les enjeux prioritaires sur la commune de Rilhac-Rancon

La commune de Rilhac-Rancon doit se mettre en conformité avec les objectifs imposés par l'article 55 de la loi SRU au regard de son taux insuffisant de logements locatifs sociaux actuel (5,91%).

La réalisation d'opérations de logements avec une part importante de logements locatifs sociaux doit donc permettre à la commune de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et de poursuivre les objectifs inscrits au SCOT et au PLH, et de contribuer au rééquilibrage territorial de l'offre sociale à l'échelle intercommunale.

C'est pour cette raison, que la commune de Rilhac-Rancon est en train d'élaborer un nouveau PLU avec des OAP, situées à proximité des centralités, et dont les principes d'urbanisation comprennent la construction d'une offre exclusive de logements sociaux.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté urbaine nous indique que la convention avec la commune de Rilhac-Rancon s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°87-18-158 relative au développement de l'habitat signée le 20 décembre 2018 entre Limoges Métropole et l'EPFNA.

La communauté urbaine Limoges Métropole identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- la ville centre de l'agglomération de Limoges, la couronne et les centres-bourgs qui composent l'agglomération présentent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être reconstitués ou requalifiés ;
- la reconstitution du stock de logements sociaux nécessaires sur l'agglomération, conséquence des opérations de renouvellement urbain dans les grands quartiers politique de la ville centre ;
- la mise en conformité, pour les communes affichant un déficit de logements sociaux, avec l'article 55 de la loi SRU ;
- le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs par des opérations en réhabilitation et/ou en renouvellement urbain.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Les modalités principales de l'action de l'EPFNA sont notamment :

- L'intervention de l'EPFNA ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPFNA a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la l'EPCI et la commune. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction ;
- L'EPFNA peut éventuellement appuyer la démarche de la Communauté Urbaine 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'EPFNA 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 Limoges Métropole, en accord avec la Commune d'engager une préemption (l'EPFNA 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 d'études sur lequel la commune et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPFNA.

Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond à celui de l'OAP n°2 du PLU de la commune en cours de révision générale (en vert sur la carte)

Ce périmètre est ciblé comme prioritaire par la collectivité dans son document d'urbanisme. Ce dernier est composé de plusieurs opportunités foncières sur lesquelles l'EPF pourrait potentiellement être mobilisé.

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

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

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

Le droit de préemption sera délégué au cas par cas à l'EPF sur ce périmètre de veille par délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole.

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

Ce périmètre correspond, selon l'OAP n°2 du PLU de la commune, à une capacité résiduelle présentant un fort potentiel de construction neuve (périmètre en rouge de la carte page 2).

Projet 1 : Réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain au cœur du village de Cassepierre à Rilhac-Rancon

Localisation : Parcelles cadastrées section AC n° 91, 97, 99, 132 et 134 d'une superficie de 2 528 m², localisées avenue Emile Zola – Village de Cassepierre

Projet : Cet ensemble de propriétés constitue un secteur clé pour la structuration de l'urbanisation à l'échelle du Village de Cassepierre à Rilhac-Rancon. Le tènement foncier est de plus localisé à proximité immédiate de l'école et des commerces établis à l'échelle de ce village.

Ce projet souhaité par la commune de Rilhac Rancon s'inscrit dans une volonté plus globale de requalification et de réaménagement de la centralité de Cassepierre traduite par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 définie au PLU « *Cassepierre comme polarité complémentaire* ». Cette OAP prévoit la propriété objet du projet comme « *un site évident d'optimisation urbaine avec une nécessité d'extraire les éléments incompatibles avec la vie du bourg* »

Cette emprise foncière accueille actuellement deux hangars établis sur une vaste emprise foncière de 2272 m². Éléments sans valeur patrimoniale, ces hangars ne valorisent pas le village de Cassepierre. Ces parcelles sont susceptibles d'accueillir une opération de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation dans l'optique de répondre aux obligations de la loi SRU. Cette opération intégrera une offre exclusive en logements locatifs sociaux.

Le projet pourra être affiné par la Commune et la Communauté Urbaine ultérieurement et pourra faire l'objet d'une étude de pré-faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération. Ce périmètre est identifié comme prioritaire pour une intervention de l'EPF.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre. L'EPF s'engage à transmettre à la Communauté urbaine les informations relatives aux DIA sur ce secteur.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENTS MILLES EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T.).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Rilhac-
Rancon
représentée par son maire,

La communauté urbaine Limoges
Métropole
représentée par son président,

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

**Madame Annick
CHADOIN**

Jean-Paul DURET

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 168

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCA 16-15-017 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Soyaux (16) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCA 16-15-017 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Soyaux (16) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil
d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région

Bordeaux, le 03 DEC 2019
La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCA 16-15-017 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la commune de Soyaux (16) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements

Contexte : Convention portant sur une opération de densification d'une dent creuse en cœur d'agglomération. L'EPFNA, à la demande de la Commune, envisage de déposer un dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour cette opération.

Projet : Extension du périmètre de réalisation pour intégrer les parcelles concernées par la DUP et l'enquête parcellaire, aujourd'hui dans le périmètre de veille.

Durée : 5 ans

Montant : 600 000,00 €

Garantie de rachat : commune

Périmètre : Périmètre de réalisation modifié selon le périmètre de DUP



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°2
A LA CONVENTION PROJET N° CCA 16-15-070
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN
DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE SOYAUX (16)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Soyaux, dont le siège est situé – Mairie de Soyaux, 235 avenue du Général de Gaulle, représentée par son Maire, François NEBOUT, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

d'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16 023 ANGOULEME CEDEX – représentée par son Président, **Monsieur Jean-François DAURE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 05 février 2015, Ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

Et

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême a conclu avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une convention cadre annexée à la présente, afin de conduire une politique foncière active visant à acquérir des terrains dédiés à la réalisation de logements.

En ce sens, une convention opérationnelle a été signée entre la commune de Soyaux, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'EPF visant à la maîtrise foncière nécessaire à un opération d'aménagement d'ensemble pour la création d'environ 107 logements.

Le périmètre d'intervention de l'EPF a été modifié par avenant n°1 en date du 7 mars 2017 intégrant un périmètre de veille à la convention opérationnelle. Ce dernier correspond à un périmètre élargi du périmètre de réalisation ciblant l'opération dite du Pétureau.

L'EPFNA, à la demande de la Commune, envisage de déposer un dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour cette opération. Pour cela, les parcelles concernées par la DUP et l'enquête parcellaire doivent faire partie intégrante du périmètre de réalisation et non de veille foncière.

C'est pourquoi il convient de rédiger un avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCA 16-15-070 visant à modifier la carte des périmètres d'intervention.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :



Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Soyaux
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême
représentée par son Président,

François NEBOUT

Jean-François DAURE

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°CCA 16-15-070

Annexe n°2 : convention cadre n°CC 16-14-002

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-169

Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et ses avenants susvisés, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019
La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CCA 17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du boulevard Sautel et l'objectif de densification des boulevards de La Rochelle entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la commune de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Production de logements

Contexte : Ville centre de 75 000 habitants dans une agglomération de 165 000 habitants. Dans le cadre de cette convention, l'EPF a maîtrisé des emprises sur trois îlots, permettant la constitution d'emprises destinée à des opérations de logement. Parmi celles-ci, une opération pourra sortir d'ici le 31 décembre 2019 (opération « Le Foyer ») et un autre foncier a été cédé pour une autre opération (Rue des Altéas, proche de la rocade Rochelaise). La troisième opération (« Baudelaire ») ne pourra pas être cédée dans les délais de portage, du fait d'opposition forte des riverains au projet initial. Un nouveau projet a été proposé par l'opérateur, plus consensuel, début novembre. Il est également à noter qu'une autre opération de cette convention est en cours de maîtrise foncière pour l'îlot « Robinet », voisin de l'opération Le Foyer (durée de portage déjà au 31/12/2022).

Projet : Prorogation de la convention pour l'opération « Baudelaire ».

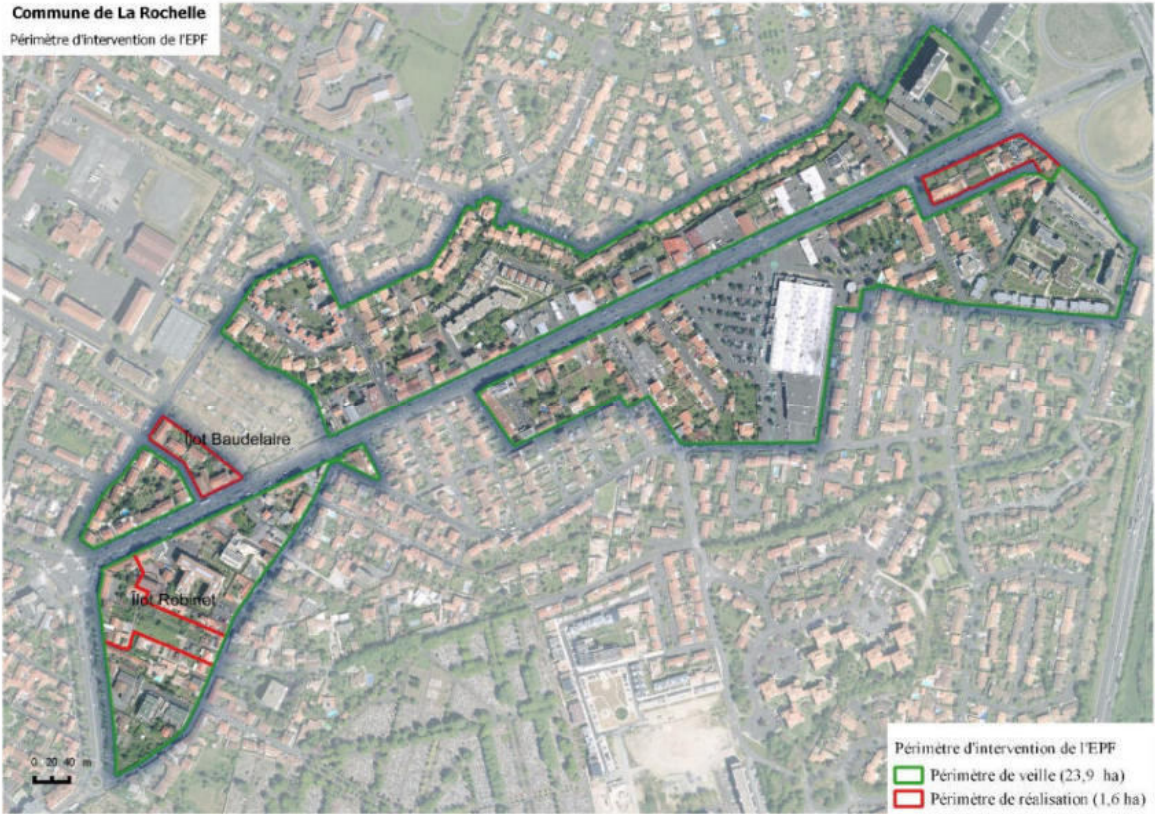
Durée : 07/07/2015-31/12/2019 (« Le Foyer », inchangée) – 31/12/2020 (« Baudelaire » - prorogation de un an) – 31 décembre 2022 (îlot Robinet – inchangé)

Montant : 5 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune (acquisitions avant le 31/12/2016) et EPCI (acquisition après le 31/12/2016)

Périmètre : Ilot Baudelaire : opération en densification de l'urbanisation situé sur le boulevard Sautel pour la réalisation de 40 logements dont 20 % de LLS et 15 % de logements abordables

Ilot Robinet : requalification d'un îlot dégradé pour la production d'environ 50 logements dont 20 % de LLS et 15% de logements abordables.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022+



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-020
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
POUR LA RESTRUCTURATION DU BOULEVARD SAUTEL ET L'OBJECTIF DE
DENSIFICATION DES BOULEVARDS DE LA ROCHELLE**

**PRISE EN APPLICATION DE LA CONVENTION-CADRE N°CC 17 – 15 - 004
ENTRE**

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

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

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

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

La Commune de La Rochelle, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par **Monsieur Jean-Philippe PLEZ**, Adjoint au maire autorise à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

et

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

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

L'EPF s'est porté acquéreur sur la commune de La Rochelle de plusieurs fonciers sur la convention Boulevard Sautel permettant la réalisation d'opérations immobilières.

Trois îlots étaient particulièrement identifiés, ayant fait l'objet d'acquisitions avant 2014 : l'îlot Robinet, l'îlot Baudelaire et l'îlot Altéas. Une fois l'ensemble des acquisitions réalisées, des cessions à opérateur ont été préparées, avec notamment dans le cas de l'îlot Baudelaire une consultation large d'opérateurs ayant donné lieu au choix d'un opérateur par délibération du conseil municipal.

Des échéances de cession pour chacun des îlots avaient été déterminées dans la convention, qui se terminait à une échéance plus lointaine, au 31 décembre 2020 compte-tenu de nouvelles acquisitions potentielles. Les cessions relatives aux îlots Baudelaire et Robinet étaient initialement le 31 décembre 2018 puis ont été portées au 31 décembre 2019, suite à de nombreuses oppositions des riverains à ces projets et le lancement d'une concertation publique par la Ville de La Rochelle faisant suite à ces oppositions. Un sursis à statuer avait également été opposé aux demande d'autorisation d'urbanisme pour les îlots Baudelaire et Robinet.

Une cession concernant l'îlot des Altéas a eu lieu le 12 septembre 2019. La cession relative à l'îlot Robinet sera honorée dans les délais contractuels, l'opérateur ayant obtenu son permis de construire et étant en mesure d'acheter le foncier appartenant à l'EPF avant le 31 décembre 2019.

La cession relative à l'îlot Baudelaire ne pourra pas avoir lieu avant le 31 décembre 2019. En effet, la concertation a pris du retard et un accord définitif avec les associations de riverains sur le projet n'interviendra pas avant cette date (avec un risque de recours sous-jacent sur le permis de construire). Il est donc nécessaire de proroger la durée de portage relative à cet îlot d'un an afin que l'opérateur puisse ainsi déposer et obtenir son permis de construire et ensuite acheter le foncier à l'EPF.

Pour cette cession, un projet acceptable pour les riverains semble trouvé. En revanche, une des parcelles concernées par le projet fait l'objet d'une servitude non aedificandi issue d'un cahier des charges de lotissement, abaissant ainsi le projet initial de 58 à 56 logements. En revanche le compromis trouvé entre les riverains du projet et la Ville de La Rochelle abaisse fortement la densité du projet par rapport à l'initial (de l'ordre de 50%). Le déficit prévisionnel est donc de l'ordre de 700 000 €. La prolongation du délai de portage pour cet îlot ne préjuge en rien la prise en charge du déficit de l'opération.

Si un nouveau sursis à statuer était cependant opposé sur l'un quelconque des îlots, l'abandon de projet serait constaté et la revente de l'ensemble des fonciers des trois îlots immédiatement exigibles.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

N'ayant pas le statut d'aménageur, l'EPF est le partenaire des collectivités du territoire d'intervention régional. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières ou techniques relatives aux biens fonciers qu'il acquiert ou à la préfaisabilité d'une opération envisagée.

Dans le cadre de son Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, traitement des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans le règlement d'intervention de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les

frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE .

Les dispositions de l'article 4.1 de la convention initiale - calendrier de réalisation sur les fonciers maîtrisés par l'EPF - sont ainsi modifiées :

Ilot Rue Baudelaire : à la place de la mention : « Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2019 ». Il est indiqué : « Ce foncier devra être cédé au plus tard le 31 décembre 2020. »

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

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

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

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

La Commune de La Rochelle
Représentée par son Adjoint au Maire,

Jean-Philippe PLEZ

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

Direction Générale des Services Techniques

Pole Développement Urbain
Stratégie Foncière et Projets Urbains

Affaire suivie par : Gwenaël STENOÛ
☎ 05 46 30 52 01 / gwenael.stenou@agglo-larochelle.fr

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
NOUVELLE AQUITAINE**

Sylvain BRILLET
Directeur Général
107, boulevard du Grand-Cerf
CS 70432
86011 POITIERS CEDEX

La Rochelle, le **3 0 OCT. 2019**

Réf / GS/CS/EQ

Vos Réf / 2019/AJ/GG/3324

Objet / Commune de La Rochelle- secteur Sautel - échéances intermédiaires de la convention
au 31/12/2019 : état des lieux et perspectives

PJ : Charte de participation citoyenne « Baudelaire »

Monsieur le Directeur Général,

A ce jour, les fonciers portés par l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour le compte de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) sur le boulevard Sautel représentent un montant global de 387 441, 44 € HT € HT.

Par courrier cité en référence, vous m'informez être en mesure de soumettre à votre Conseil d'Administration du 26 novembre prochain, un projet d'avenant prorogeant le portage de certains fonciers pour le compte de la Ville de La Rochelle et je vous en remercie.

Indépendamment de l'engagement de la CdA auprès de la Ville de La Rochelle pour permettre des sorties opérationnelles au plus tard début 2020, je tiens à vous apporter, comme vous me le demandez, des éléments d'éclairage quant à la mise en œuvre du projet urbain et le devenir des fonciers déjà acquis et à acquérir.

Comme vous le savez, la CdA mène une concertation active en vue d'arrêter, d'ici la fin d'année, les premiers jalons du futur « plan guide » relatif au projet de requalification du secteur Sautel et de l'opération d'aménagement associée.

Dans ce cadre, elle sera en mesure d'identifier des fonciers dits « stratégiques » à l'échelle du projet global sur lesquels il conviendrait d'intervenir en mettant en place les outils opérationnels adéquats, au besoin à l'appui d'une DUP si cela s'avérait nécessaire.

Pour éviter les questionnements, incompréhensions et dysfonctionnements passés, je souhaite que nous puissions œuvrer ensemble à la mise en place des conditions permettant de mieux partager les motivations, les conditions de portage et de valorisation dès le départ de chaque achat.

Il conviendra pour cela de réaliser en particulier les études capacitaires nécessaires à la définition du juste prix des fonciers. Etudes auxquelles je souhaite voir nos services associés : l'acceptabilité de la densité, comme vous le savez, est ici à prendre en compte le plus en amont possible.

Les fonciers, actuellement portés par l'EPFNA, pour le compte de la CdA, rentrent dans ce cadre-là :

- **Îlot « Flogeac » (CV n° 54) :** Ce foncier, en cours d'acquisition, fait partie d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à Monsieur Paul FLOGEAC, propriétaire et gérant du centre commercial Leclerc. L'acquisition avait été motivée pour assurer la constitution d'un tènement foncier cohérent et permettre, à la CdA via l'EPFNA, d'être parties prenantes à la programmation et aux ambitions du projet immobilier en devenir. La définition des grands principes du nouveau plan guide Sautel devrait permettre de valoriser cet ensemble foncier par un appel à projets co-construit au 2^{ème} semestre 2020.
- **Foncier sis 15 Boulevard André Sautel (CR n° 47) :** Le principe de cette acquisition en révision de prix se justifiait essentiellement par la volonté de réguler le prix du foncier au regard des nouvelles orientations du PLUi, avec une diminution du droit à construire sur un secteur de transition entre le Boulevard et le tissu pavillonnaire arrière. L'estimation du juge de l'expropriation sera déterminante pour les suites à donner à l'aménagement de ce secteur riverain des maisons « Castors », donc particulièrement sensible en termes d'acceptabilité. En outre, à ce stade d'avancement du plan guide, la localisation à cet endroit, d'un des deux secteurs de mixité fonctionnelle du boulevard aura une incidence forte sur la faisabilité économique des projets.
- **Ilot « Proust » (CT n° 840) :** Ce foncier, acquis courant 2017, fait partie d'un ensemble plus vaste susceptible d'accueillir une opération immobilière en lieu et place de l'existant. La présence de commerces existants (bureau de tabac-presse, brasserie, déménagement, ...) nécessite un travail précis sur les surcoûts engendrés potentiellement liés aux indemnités d'éviction. Le destin de cet ensemble est aussi en attente de la finalisation du plan guide et des discussions en cours avec les opérateurs sur la possibilité d'envisager d'éventuels transferts de ces activités au sein des opérations nouvelles.
- **Foncier « Boireau » (CT n° 8) :** Ce foncier, acquis courant 2018, fait partie d'un ensemble immobilier cohérent composé de 4 fonciers potentiellement en mutation. L'EPFNA est en contact régulier avec les autres propriétaires concernés. De la capacité à pouvoir réunir cette unité foncière, découlera la possibilité d'envisager une valorisation sur la base d'un appel à projets dont les modalités et les conditions auront été définies ensemble, en associant la population la plus en amont possible.
- **Foncier « cœur d'îlot » (CT n° 416) :** Ce foncier, acquis courant 2014, représente une réserve foncière permettant d'envisager à terme une continuité de cheminements entre la rue Basse de St Eloi et l'Avenue Léopold Robinet. La valorisation de ce foncier est étroitement liée à l'évolution des fonciers attenants et à l'arrêt des grands principes d'aménagement issus du futur plan guide.

A cela et sans attendre la finalisation de l'étude en cours, sont déjà identifiés des fonciers en mutation sur lesquels une intervention proactive est essentielle.

- **Foncier « 1 Boulevard Sautel » (CR n° 53) :** Ce bien en vente est situé à un endroit stratégique du Boulevard en continuité immédiate du carrefour dit de « La Patte d'oie » qui présente des enjeux importants de réaménagement et d'optimisation de l'assiette foncière pour l'accueil d'un éventuel équipement public communal (ex : salle polyvalente).
Si l'acquisition n'est pas directement justifiée pour la création de logements, elle participe pleinement à l'aménagement global du quartier Sautel en tant que nouvel espace de vie requalifié pour l'accueil de nouveaux habitants dans le cadre globale de l'opération d'aménagement.

- **Foncier « Nègre » (CT n° 26) :** Ce bien est également situé à un endroit stratégique du projet urbain, jouxtant un foncier déjà propriété de l'EPFNA. Il a notamment été identifié pour y installer un éventuel « parking silo » destiné à offrir des places de stationnement public comme privé et ainsi répondre aux besoins des futurs projets immobiliers.
L'offre de stationnement en ouvrage permettrait de mieux rentabiliser les fonciers acquis le long du boulevard au profit des surfaces de logements et d'inscrire ce projet d'ensemble de requalification urbaine dans une logique vertueuse de sobriété en carbone.
- **Foncier « Bosch » (CT n° 415) :** Ce bien est situé en continuité d'un foncier détenu par l'EPFNA (CT n° 416). Suite au décès du propriétaire depuis plusieurs années, un rapprochement du notaire en charge de la succession est en cours par vos services.

Cette actualité foncière est le signe d'une dynamique de requalification urbaine du boulevard et de ses abords en pleine transformation au bénéfice d'un urbanisme de projet concerté qui trouve son expression dans le plan guide en cours de finalisation.

Au-delà de la production de logements pour les habitants d'aujourd'hui et de demain, c'est un véritable morceau de ville qui est en réflexion, avec ses complexités, notamment en termes d'intensification et d'acceptabilité mais aussi de faisabilité économique.

Fort de ce contexte et conscient du temps de maturation des projets nécessairement plus long en tissu urbain constitué, je me réjouis des avancées récentes qui démontrent toute l'efficacité de notre collaboration. C'est pourquoi je me permets de solliciter, au-delà de la prorogation de l'échéance intermédiaire pour le projet Baudelaire, la reconduction de notre conventionnement sur la requalification des abords du boulevard « Sautel », selon des modalités que nous aurons à définir ensemble. Dans cette perspective, les premières conclusions du plan-guide nous permettront d'adapter, en tant que de besoin, nos actions dans le cadre d'une stratégie foncière claire et partagée.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information et vous remerciant encore pour votre précieuse collaboration,

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes sincères salutations et en mon engagement à tout mettre en œuvre pour mener à bien le projet suivant les objectifs et les ambitions que nous partageons.

Pour le Président,
Et par délégation,



Antoine GRAU,
Vice-président

Copies : Jean Philippe PLEZ, Yann GUYOMARCH

Le 09 septembre 2019

- **Charte de participation citoyenne** -

Requalification urbaine du boulevard André Sautel

PROJET IMMOBILIER « BAUDELAIRE »

La Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA) conduit, dans le cadre de la requalification urbaine des abords du boulevard Sautel, une concertation active en lien étroit avec la commune de La Rochelle et sa population, attachant une attention particulière à la prise en compte des attentes des riverains, dans le respect de l'intérêt général.

Le présent document a pour objectif de fixer les engagements respectifs auxquels souscrivent les participants à la démarche de concertation relative au projet de construction de nouveaux logements sur les fonciers situés 23 à 29 Boulevard Sautel à La Rochelle et porté par le Groupe REALITES.

1/ Les éléments de contexte

L'Établissement Public Foncier Poitou-Charentes devenu Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) s'est porté acquéreur pour le compte de la commune de La Rochelle, desdits fonciers. Le Groupe REALITES a été désigné pour y réaliser une opération à vocation principale de logements dans le cadre de la requalification du boulevard et des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de La Rochelle.

Le projet initial avait en particulier été apprécié pour le caractère novateur de la serre en lien avec les jardins familiaux voisins.

Le projet s'appuyait sur les principes d'un plan-guide réalisé en 2013 pour garantir la cohérence des projets immobiliers le long du boulevard, tout en respectant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Le programme initial prévoyait la construction de 59 logements sur cet ensemble foncier représentant une surface de 3 218 m² de surface de plancher (SP).

Dans le cadre des échanges avec la population, les riverains ont jugé le projet trop dense, incompatible avec les caractéristiques de leur quartier, réalisé dans les années 50 dans la dynamique du mouvement « Les Castors », plaidant ainsi en faveur de la préservation de ce patrimoine immatériel, pour son mode coopératif en auto-construction.

La CdA et la commune de La Rochelle, à l'écoute et attentives aux préoccupations des riverains, ont successivement, chacune pour ce qui les concerne :

- d'une part, fait évoluer sur ce secteur le zonage au futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en amont de son arrêt ;

- d'autre part acté, par décision du 24/10/2018, de sursoir sur la demande de permis de construire alors en instruction pour garantir les nouvelles intentions urbaines à l'œuvre sur le secteur dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau plan-guide.

La commune de La Rochelle souhaite poursuivre, aux côtés de la CdA, compétence en matière de requalification urbaine des abords du boulevard Sautel, la démarche engagée depuis 2018 avec les riverains, afin de réunir les conditions de sortie du projet.

Considérant que les évolutions apportées jusqu'à lors au projet n'ont permis d'aboutir à aucune solution satisfaisante pour chacune des parties, il est décidé de redéfinir les caractéristiques et les ambitions du projet dans sa globalité, selon une méthode de travail, un calendrier, une acceptabilité économique et sociale formalisés dans le présent document.

Pour rappel et à ce jour, des rencontres avec les riverains du projet « Baudelaire » ont déjà eu lieu :

- 09 mars 2018 : réunion publique destinée à présenter le projet immobilier aux riverains et comités de quartiers par l'opérateur ;
- 04 juillet 2018 : rencontre entre les riverains et JF. FOUNTAINE ;
- 05 Juillet 2018 : rencontre entre le comité de quartier (Clab) et JF FOUNTAINE ;
- 08 février 2019 : dans le cadre de la concertation globale du projet « Sautel » et d'un atelier participatif, présentation des évolutions du projet immobilier « Baudelaire » ;
- 15 mai 2019 : rencontre entre les riverains, l'association Beauregard Sautel Demain et JF FOUNTAINE ;
- 18 juillet 2019 : rencontre entre riverains et JP PLEZ pour proposer la formalisation d'une démarche participative en vue de sortir un nouveau projet immobilier

2/ Les objectifs, principes et modalités du dialogue

Cette partie formalise les objectifs, principes et modalités du dispositif de concertation dédié au projet "Baudelaire".

- Les objectifs

Le présent dispositif de concertation constitue une déclinaison de la démarche menée à l'échelle de l'opération de requalification urbaine du boulevard Sautel. Elle vise à associer la population riveraine à l'élaboration d'un nouveau projet immobilier sur le secteur « Baudelaire », en l'informant sur les données du projet, en recueillant les observations qu'il suscite et en faisant émerger des propositions pour l'enrichir.

Cette concertation doit ainsi permettre :

- ✓ d'aboutir à l'élaboration d'un projet de logements ambitieux, novateur et acceptable pour l'ensemble des parties,
- ✓ de créer les conditions d'un dialogue constructif tout au long du processus d'élaboration du projet
- ✓ de partager les enjeux de chacune des parties
- ✓ de mieux connaître les contraintes d'usage permettant d'enrichir le projet
- ✓ d'éclairer l'ensemble des parties sur les choix retenus dans le cadre du projet.

- Les principes

La présente charte vise à mettre en place les conditions favorables de la participation citoyenne à l'élaboration du projet « Baudelaire », à travers :

Les principes sur lesquels se fondent cette concertation sont les suivants :

- ✓ Une "feuille de route" claire et partagée en termes de moyens, d'objectifs à atteindre et de calendrier,

- ✓ La recherche collective de solutions, prenant en compte l'ensemble des points de vue et les contraintes de chacun,
- ✓ Des points de vue argumentés et des contraintes objectivées,
- ✓ Une posture d'écoute et de bienveillance,
- ✓ Une prise de décision s'appuyant sur des critères expliqués à l'ensemble des acteurs.

- Les modalités

Il est proposé de poursuivre la démarche déjà engagée par la mise en place d'un dispositif dédié pour l'élaboration d'un nouveau projet, selon les jalons suivants :

- Temps 1 / Mi-septembre 2019 :

- ✓ Rappel des contraintes du projet
- ✓ Proposition de deux ou trois esquisses capacitaires/volumétriques du nouveau projet immobilier
- ✓ Echanges selon les principes rappelés ci-dessus
- ✓ Objectif : validation des orientations du scénario préférentiel

- Temps 2 / Fin septembre - début octobre 2019 :

- ✓ Présentation du scénario choisi sous forme d'esquisse traduisant les principes d'implantation et de morphologie, le programme prévisionnel, les caractéristiques essentielles du nouveau projet immobilier Echanges selon les principes rappelés ci-dessus
- ✓ Inventaire, le cas échéant, des ajustements à opérer pour l'élaboration du projet
- ✓ Objectif : validation définitive du scénario et démarrage de la phase avant-projet sommaire (APS)
- ✓

- Temps 3 / Fin Octobre 2019 :

- ✓ Rendez-vous en présence des riverains directement en limite de propriété du projet pour vérifier, à travers la présentation de l'avant-projet, la bonne gestion :
 - des vis-à-vis et par là même des intimités,
 - de l'ensoleillement à travers les études réalisées sur les ombres portées.
- ✓ Inventaire, le cas échéant, des ajustements à opérer préalablement à la finalisation du dossier de permis de construire
- ✓ Objectif : travailler les vis-à-vis, ombres portées, orientations des pièces de vie...

- Temps 4 / Fin 2019 : pour mémoire

- ✓ Présentation du projet "Baudelaire" à l'ensemble de la population dans le cadre de l'événement de restitution du bilan de la concertation relative à la requalification urbaine du Boulevard Sautel
- ✓ Objectif : finalisation du plan guide et partage des caractéristiques essentielles du projet "Baudelaire" en vue du dépôt du permis de construire (PC) mi-décembre.

3/ Les parties prenantes au projet et leurs engagements respectifs

Les parties prenantes au projet sont :

- le comité de quartier "Cognehors, Lafond, Beauregard"
- l'association "Village Beauregard Sainte-Anne"
- les riverains en limite de propriété du projet et tout autre citoyen rochelais intéressé
- la commune de La Rochelle, en sa qualité d'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme
- le Groupe Réalités, favorable à l'évolution du projet initial pour mieux répondre aux préoccupations des riverains et de la commune tout en faisant valoir les dépenses engagées à ce jour et la nécessaire adéquation de son offre financière à une surface de plancher minimum
- la Communauté d'agglomération de La Rochelle, compétente en matière de PLUi, de mobilité, d'habitat et d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, garante de la cohérence globale du projet de requalification urbaine des abords du boulevard Sautel dans son ensemble.

Le Groupe Réalités, porteur de projet, s'engage :

- à étudier et analyser les propositions émises par les parties prenantes dans le cadre de la concertation ;

La commune s'engage :

- à envoyer les invitations par mail au moins une semaine avant la date de réunion ;
- à ce que les temps d'échanges fassent l'objet d'un relevé de décisions à l'attention des parties prenantes avec copie à l'EPFNA ;
- à adresser par mail les relevés de décision au plus tard une semaine après la tenue des réunions de concertation.

Les autres parties prenantes s'engagent :

- à s'inscrire dans la démarche sur la durée du projet, à travers la participation aux différentes réunions, actée via une feuille de présence. En cas d'indisponibilité, la personne pourra donner mandat à l'une ou l'autre des parties prenantes. S'agissant du temps 3, il conviendra de trouver une date à la convenance de la majorité des riverains en limite de propriété directe du projet ;
- à formuler des avis, contributions et propositions réalistes dans l'objectif de contribuer à l'aboutissement du nouveau projet ;

Direction Générale
des Services Techniques

Pole Développement Urbain
Stratégie Foncière et Projets Urbains

Affaire suivie par : Gwenaël STENOÛ

☎ 05 46 30 52 01 / gwenael.stenou@agglo-larochelle.fr

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
NOUVELLE AQUITAINE**

**Sylvain BRILLET,
Directeur Général**
107, boulevard du Grand-Cerf - CS 70432
86011 POITIERS CEDEX

La Rochelle, le 30 OCT, 2019

Réf / GS/CS/EQ/CV/

Vos Réf / 2019/AJ/GG/3323

Objet / Commune de La Rochelle- secteur Sautel - échéances intermédiaires de la convention
au 31/12/2019 : état des lieux et perspectives

PJ / accord collectivité « Noalis » et charte de participation citoyenne « Baudelaire »

Monsieur le Directeur Général,

A ce jour, les fonciers portés sur le boulevard Sautel par l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour le compte de la Ville représentent un montant global de 2 770 054, 83 € HT € HT.

Par courrier cité en référence, vous m'informez être en mesure de soumettre à votre Conseil d'Administration du 26 novembre prochain un projet d'avenant prorogeant le portage de certains de ces fonciers et je vous en remercie.

Pour cela, vous me demandez de vous apporter des éléments tangibles permettant d'envisager des sorties opérationnelles au plus tard début 2020.

En dépit des difficultés rencontrées sur les projets, l'actualisation de l'étude de requalification urbaine des abords du Boulevard André Sautel et la mise en place d'une démarche de concertation active aux côtés de la Communauté d'Agglomération (CdA) a permis de constater des avancées significatives sur les fonciers suivants :

- **Îlot des « Altéas »** : L'opération est soldée depuis la revente, par acte notarié du 12 septembre 2019, du foncier porté par l'EPFNA à hauteur de 303 450, 17€, pour la réalisation de 69 logements comportant des logements sociaux et abordables.
- **Îlot « Robinet-Dufourd »** : La démarche de concertation a permis de partager le projet avec les riverains et d'obtenir son acceptabilité. Un permis de construire a été délivré le 11 septembre dernier à NOALIS (ex Le FOYER) pour la réalisation de 52 logements comportant des logements locatifs sociaux et abordables. La revente du foncier, à hauteur de 554 085, 65€ (cf. accord collectivité signé ci-joint), peut ainsi être envisagée d'ici la fin de l'année, étant précisé que le permis de construire a été affiché par l'opérateur le 18 octobre 2019.

... / ...

- **Îlot « Baudelaire »** : Ce projet présente un degré de complexité important, lié notamment à la découverte, par le notaire du promoteur, de l'existence d'un cahier des charges d'un ancien lotissement encore opposable, à un coût de foncier relativement élevé comparé aux acquisitions voisines, à la création d'une association revendiquant la préservation de l'identité de ce quartier construit par « les Castors » dans les années 50, au rejet par cette même association non seulement du projet initialement retenu suite à l'appel à projets de 2017 mais aussi des propositions d'évolution qui ont suivi.

L'absence de consensus nous a conduits, lors du Comité de Pilotage du 27 juin dernier, à acter la remise à plat complète du projet, en cherchant toutefois à minimiser la perte de surface de plancher.

Une nouvelle démarche de discussions entre les parties (association de riverains, comité de quartier, opérateur, architecte, Ville de La Rochelle et CdA) a été engagée à la rentrée 2019 et à l'appui d'une charte de participation citoyenne (cf. document joint).

La présentation de nouvelles esquisses, le 2 octobre dernier, intégrant un travail sur les transitions d'échelles et la gestion des vis-à-vis, a suscité un retour favorable des représentants des riverains, soulignant les efforts faits pour les associer au projet et mieux prendre en compte leurs inquiétudes. Les prochains rendez-vous auront lieu les 5 et 28 novembre prochains, avec l'objectif de permettre le dépôt d'un nouveau permis de construire, si ce n'est en fin d'année, courant janvier 2020 au plus tard.

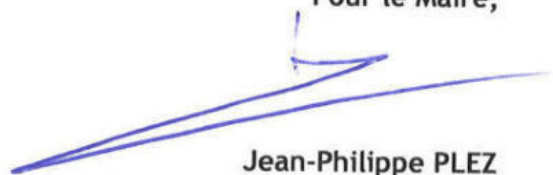
Comme vous le soulignez dans votre courrier, la revente des fonciers afférents, à hauteur de 1 929 466, 32 €, ne pourra, conformément à l'avenant #2, intervenir avant le 31/12/2019. Compte tenu des délais d'instruction d'un nouveau PC purgé de tout recours, elle nécessitera un report a minima jusqu'au 30/09/2020.

Considérant ces avancées et l'échéance de la convention en vigueur au 31/12/2020, je me permets de solliciter la prorogation de l'échéance intermédiaire pour le projet Baudelaire au plus tôt au 30/09/2020 et plus largement la reconduction d'une convention opérationnelle portant sur la requalification des abords du boulevard « Sautel », selon des modalités à examiner avec la CdA, en charge de l'actualisation et de la mise en œuvre du plan guide, dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information et vous remerciant encore pour votre précieuse collaboration,

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes sincères salutations et en mon engagement à tout mettre en œuvre pour mener à bien dans les meilleurs délais lesdits projets.

Pour le Maire,



Jean-Philippe PLEZ

Copies :

Antoine GRAU / Yann GUYOMARCH / Céline VISSET



Cession d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

VALIDATION DU PRIX DE CESSION

(À retourner par courrier électronique : contact@epfna.fr ou par courrier postal : EPF de Nouvelle-Aquitaine, 107 bd du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers cedex)

Dans le cadre de la convention projet n° CP-17-15-020 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements pour la restructuration du Boulevard Sautel et l'objectif de densification des Boulevards de la Rochelle entre la Commune de la Rochelle, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signé le 07 juillet 2015 suivi d'un avenant signé le 28 août 2018.

1) Désignation de l'acquéreur

Nom : SA LE FOYER
 Adresse : 11 rue d'Iena – 16 000 ANGOULEME

2) Désignation du bien cédé par l'EPF

Commune de la Rochelle

Lieu-dit / adresse	Section	Parcelle	Surface
66, avenue Léopold Robinet	CT	6	828m ²

3) Détail du prix de cession prévisionnel (HT) arrêté au 02 mai 2019

Acquisition

- Prix d'achat du foncier	480 000,00 €
- Frais d'actes non soumis	565,29 €
- Impôts fonciers	391,35 €

Autres dépenses à l'achat

- Frais d'acte soumis à TVA	5 023,08 €
- Diagnostics	33,33 €
- Travaux démolition/reconstruction	42 285,63 €

Autres dépenses pendant le portage

- Impôts pendant portage	6 647,00 €
- Autres dépenses (frais d'huissiers et avocats)	4 532,60 €
- Assurance	207,37 €

Frais / recettes annexes

- Frais d'actualisation	14 400,00 €
-------------------------	-------------

Prix de cession HT	554 085,65 €
TVA sur totalité	30 474,71 €
Prix TTC	584 560,36€

L'apurement du compte de gestion sera réalisé sur facture en dehors de l'acte de cession.

4) Conditions particulières de cession

La cession par l'EPF à la SA LE FOYER doit intervenir prochainement afin d'y développer un projet de construction de 50 logements environ (dont 23% de logements sociaux et 40% de logements abordables à destination de jeunes actifs) ainsi que d'un local commercial ou d'activités en rez-de-chaussée au prix de revient de l'EPF. A ce stade le nombre de logements est estimatif et ne préempte pas les prochaines études approfondies du capacitaire du futur architecte.

5) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte

Représentant l'EPF : Maître NIVET, 47, rue de l'hôtel de ville, 86 180 Buxerolles

Représentant l'acquéreur : Maître DAOULAS, 12 Place de Verdun, 17 000 La Rochelle

À, le / /

Signature et Cachet

**Pour le Président ,
Et par délégation ,**

**Antoine GRAU
Vice-Président**

Le 09 septembre 2019

- Charte de participation citoyenne -

Requalification urbaine du boulevard André Sautel

PROJET IMMOBILIER « BAUDELAIRE »

La Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA) conduit, dans le cadre de la requalification urbaine des abords du boulevard Sautel, une concertation active en lien étroit avec la commune de La Rochelle et sa population, attachant une attention particulière à la prise en compte des attentes des riverains, dans le respect de l'intérêt général.

Le présent document a pour objectif de fixer les engagements respectifs auxquels souscrivent les participants à la démarche de concertation relative au projet de construction de nouveaux logements sur les fonciers situés 23 à 29 Boulevard Sautel à La Rochelle et porté par le Groupe REALITES.

1/ Les éléments de contexte

L'Établissement Public Foncier Poitou-Charentes devenu Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) s'est porté acquéreur pour le compte de la commune de La Rochelle, desdits fonciers. Le Groupe REALITES a été désigné pour y réaliser une opération à vocation principale de logements dans le cadre de la requalification du boulevard et des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de La Rochelle.

Le projet initial avait en particulier été apprécié pour le caractère novateur de la serre en lien avec les jardins familiaux voisins.

Le projet s'appuyait sur les principes d'un plan-guide réalisé en 2013 pour garantir la cohérence des projets immobiliers le long du boulevard, tout en respectant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Le programme initial prévoyait la construction de 59 logements sur cet ensemble foncier représentant une surface de 3 218 m² de surface de plancher (SP).

Dans le cadre des échanges avec la population, les riverains ont jugé le projet trop dense, incompatible avec les caractéristiques de leur quartier, réalisé dans les années 50 dans la dynamique du mouvement « Les Castors », plaidant ainsi en faveur de la préservation de ce patrimoine immatériel, pour son mode coopératif en auto-construction.

La CdA et la commune de La Rochelle, à l'écoute et attentives aux préoccupations des riverains, ont successivement, chacune pour ce qui les concerne :

- d'une part, fait évoluer sur ce secteur le zonage au futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en amont de son arrêt ;
- d'autre part acté, par décision du 24/10/2018, de sursoir sur la demande de permis de construire alors en instruction pour garantir les nouvelles intentions urbaines à l'œuvre sur le secteur dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau plan-guide.

La commune de La Rochelle souhaite poursuivre, aux côtés de la CdA, compétence en matière de requalification urbaine des abords du boulevard Sautel, la démarche engagée depuis 2018 avec les riverains, afin de réunir les conditions de sortie du projet.

Considérant que les évolutions apportées jusqu'à lors au projet n'ont permis d'aboutir à aucune solution satisfaisante pour chacune des parties, il est décidé de redéfinir les caractéristiques et les ambitions du projet dans sa globalité, selon une méthode de travail, un calendrier, une acceptabilité économique et sociale formalisés dans le présent document.

Pour rappel et à ce jour, des rencontres avec les riverains du projet « Baudelaire » ont déjà eu lieu :

- 09 mars 2018 : réunion publique destinée à présenter le projet immobilier aux riverains et comités de quartiers par l'opérateur ;
- 04 juillet 2018 : rencontre entre les riverains et JF. FOUNTAINE ;
- 05 Juillet 2018 : rencontre entre le comité de quartier (Clab) et JF FOUNTAINE ;
- 08 février 2019 : dans le cadre de la concertation globale du projet « Sautel » et d'un atelier participatif, présentation des évolutions du projet immobilier « Baudelaire » ;
- 15 mai 2019 : rencontre entre les riverains, l'association Beauregard Sautel Demain et JF FOUNTAINE ;
- 18 juillet 2019 : rencontre entre riverains et JP PLEZ pour proposer la formalisation d'une démarche participative en vue de sortir un nouveau projet immobilier

2/ Les objectifs, principes et modalités du dialogue

Cette partie formalise les objectifs, principes et modalités du dispositif de concertation dédié au projet "Baudelaire".

- Les objectifs

Le présent dispositif de concertation constitue une déclinaison de la démarche menée à l'échelle de l'opération de requalification urbaine du boulevard Sautel. Elle vise à associer la population riveraine à l'élaboration d'un nouveau projet immobilier sur le secteur « Baudelaire », en l'informant sur les données du projet, en recueillant les observations qu'il suscite et en faisant émerger des propositions pour l'enrichir.

Cette concertation doit ainsi permettre :

- ✓ d'aboutir à l'élaboration d'un projet de logements ambitieux, novateur et acceptable pour l'ensemble des parties,
- ✓ de créer les conditions d'un dialogue constructif tout au long du processus d'élaboration du projet
- ✓ de partager les enjeux de chacune des parties
- ✓ de mieux connaître les contraintes d'usage permettant d'enrichir le projet
- ✓ d'éclairer l'ensemble des parties sur les choix retenus dans le cadre du projet.

- Les principes

La présente charte vise à mettre en place les conditions favorables de la participation citoyenne à l'élaboration du projet « Baudelaire », à travers :

Les principes sur lesquels se fondent cette concertation sont les suivants :

- ✓ Une "feuille de route" claire et partagée en termes de moyens, d'objectifs à atteindre et de calendrier,

- ✓ La recherche collective de solutions, prenant en compte l'ensemble des points de vue et les contraintes de chacun,
- ✓ Des points de vue argumentés et des contraintes objectivées,
- ✓ Une posture d'écoute et de bienveillance,
- ✓ Une prise de décision s'appuyant sur des critères expliqués à l'ensemble des acteurs.

- Les modalités

Il est proposé de poursuivre la démarche déjà engagée par la mise en place d'un dispositif dédié pour l'élaboration d'un nouveau projet, selon les jalons suivants :

- Temps 1 / Mi-septembre 2019 :

- ✓ Rappel des contraintes du projet
- ✓ Proposition de deux ou trois esquisses capacitaires/volumétriques du nouveau projet immobilier
- ✓ Echanges selon les principes rappelés ci-dessus
- ✓ Objectif : validation des orientations du scénario préférentiel

- Temps 2 / Fin septembre - début octobre 2019 :

- ✓ Présentation du scénario choisi sous forme d'esquisse traduisant les principes d'implantation et de morphologie, le programme prévisionnel, les caractéristiques essentielles du nouveau projet immobilier Echanges selon les principes rappelés ci-dessus
- ✓ Inventaire, le cas échéant, des ajustements à opérer pour l'élaboration du projet
- ✓ Objectif : validation définitive du scénario et démarrage de la phase avant-projet sommaire (APS)
- ✓

- Temps 3 / Fin Octobre 2019 :

- ✓ Rendez-vous en présence des riverains directement en limite de propriété du projet pour vérifier, à travers la présentation de l'avant-projet, la bonne gestion :
 - des vis-à-vis et par là même des intimités,
 - de l'ensoleillement à travers les études réalisées sur les ombres portées.
- ✓ Inventaire, le cas échéant, des ajustements à opérer préalablement à la finalisation du dossier de permis de construire
- ✓ Objectif : travailler les vis-à-vis, ombres portées, orientations des pièces de vie...

- Temps 4 / Fin 2019 : pour mémoire

- ✓ Présentation du projet "Baudelaire" à l'ensemble de la population dans le cadre de l'événement de restitution du bilan de la concertation relative à la requalification urbaine du Boulevard Sautel
- ✓ Objectif : finalisation du plan guide et partage des caractéristiques essentielles du projet "Baudelaire" en vue du dépôt du permis de construire (PC) mi-décembre.

3/ Les parties prenantes au projet et leurs engagements respectifs

Les parties prenantes au projet sont :

- le comité de quartier "Cognehors, Lafond, Beauregard"
- l'association "Village Beauregard Sainte-Anne"
- les riverains en limite de propriété du projet et tout autre citoyen rochelais intéressé
- la commune de La Rochelle, en sa qualité d'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme
- le Groupe Réalités, favorable à l'évolution du projet initial pour mieux répondre aux préoccupations des riverains et de la commune tout en faisant valoir les dépenses engagées à ce jour et la nécessaire adéquation de son offre financière à une surface de plancher minimum
- la Communauté d'agglomération de La Rochelle, compétente en matière de PLUi, de mobilité, d'habitat et d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, garante de la cohérence globale du projet de requalification urbaine des abords du boulevard Sautel dans son ensemble.

Le Groupe Réalités, porteur de projet, s'engage :

- à étudier et analyser les propositions émises par les parties prenantes dans le cadre de la concertation ;

La commune s'engage :

- à envoyer les invitations par mail au moins une semaine avant la date de réunion ;
- à ce que les temps d'échanges fassent l'objet d'un relevé de décisions à l'attention des parties prenantes avec copie à l'EPFNA ;
- à adresser par mail les relevés de décision au plus tard une semaine après la tenue des réunions de concertation.

Les autres parties prenantes s'engagent :

- à s'inscrire dans la démarche sur la durée du projet, à travers la participation aux différentes réunions, actée via une feuille de présence. En cas d'indisponibilité, la personne pourra donner mandat à l'une ou l'autre des parties prenantes. S'agissant du temps 3, il conviendra de trouver une date à la convenance de la majorité des riverains en limite de propriété directe du projet ;
- à formuler des avis, contributions et propositions réalistes dans l'objectif de contribuer à l'aboutissement du nouveau projet ;

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 170

Avenant n° 7 à la convention opérationnelle n° 17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de "sur Moreau" et des "Terroquet/Boiffiers" entre la commune de Saintes (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 7 à la convention opérationnelle n° 17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de "sur Moreau" et des "Terroquet/Boiffiers" entre la commune de Saintes (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

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


Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 7 à la convention opérationnelle n° 17-10-008 relative à l'aménagement des secteurs de "sur Moreau" et des "Terroquet/Boiffiers" entre la commune de Saintes (17) et l'EPFNA

Objet : Production de logements

Contexte : Convention de 2010 ayant donné lieu à l'acquisition de 7 hectares de fonciers au sein d'un quartier Politique de la Ville.

Projet : Deux fonciers sont concernés par la demande de prolongation :

L'EPF a déjà cédé deux fonciers, l'un à la ville de Saintes pour la protection du périmètre de captage d'eau, le second pour la réalisation d'une clinique Soins de Suite et Réadaptation permettant la création d'une cinquantaine d'emplois.

Suite à une consultation lancée en 2018, l'EPF et la ville de Saintes ont retenu un opérateur pour la réalisation d'un programme de 112 logements dont 20 % de sociaux. Suite à un modificatif de permis d'aménager et la purge du risque archéologique, la commercialisation a dû être retardée. Il est ainsi proposé de repousser le délai de la convention pour laisser cette commercialisation se réaliser.

Durée : Portée au 01/11/2020

Montant : 2 000 000,00 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Sans objet (inchangé)



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N°7
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-10-008
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DES SECTEURS DE
« SUR MOREAU » ET DES « TERROQUET/BOIFFIERS »
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINTES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Saintes, dont le siège est situé Hôtel de Ville- square André Maudet-BP 139 – 17107 Saintes Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Jean Philippe MACHON dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° en date du xx xxxxx 2019.
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part,

ET

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2019-.... en date du 26 novembre 2019,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

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

Dans le cadre des réflexions conduites par la commune de Saintes concernant l'aménagement futur d'un grand secteur composé des terrains AU et de l'espace déjà urbanisé des Boiffiers, la commune de Saintes et l'EPF ont signé le 11 mai 2010 une convention opérationnelle portant sur un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation foncière inclus par l'avenant n°1.

L'EPF s'est porté acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de réalisation foncière. La dernière acquisition réalisée par l'EPF date du 31 janvier 2012.

La réalisation du projet, qui a initialement fait l'objet d'études de préfaisabilité, a été très fortement complexifiée par la présence d'un périmètre de captage en lisière sud du site.

Fin 2015, l'engagement financier de l'EPF sur ce projet s'élevait à 1 484 937 €. La procédure de vente a été lancée par l'EPF fin mars 2017 avec une cession à la Ville de Saintes finalisée début 2018.

Une partie du parcellaire a été cédée au groupe Korian pour l'implantation d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR). Cette dernière comprendra 68 lits de services communs, un hôpital de jour avec plateau technique de réadaptation ainsi que 3 bureaux médecins de consultations externes. La première pierre de l'édifice a été posée dernièrement.

Pour la partie restante, (en périmètre de TVA à 5,5% pour une partie) un appel à projets visant la sortie d'un programme ambitieux de logements a été préparé par l'EPF et la consultation lancée en septembre 2016.

Cette consultation a permis d'engager des négociations avec plusieurs opérateurs potentiels. Cependant, un second tour de négociation a été nécessaire afin de mettre en concurrence ces opérateurs sur des opérations comparables, notamment au regard de la production de logements sociaux et du phasage dans le temps de l'opération.

Un opérateur a été retenu pour un programme de 112 logements, dont 14 sociaux.

Le déroulé de l'opération est le suivant :

25 avril 2018 : signature par l'EPF, la Commune et l'opérateur retenu de la promesse de vente pour la cession de terrains

Janvier – septembre 2019 : Instruction du dossier

03 septembre 2019 : Obtention du PA, purgé de tous recours

12 septembre 2019 : Courrier de la DRAC attestant de la non prescription du terrain au titre de l'archéologie préventive

Octobre 2019 : Dépôt du permis d'aménager modificatif, incluant le projet de Mobicap (35 logements adaptés domotique) et implantation d'un bureau de vente sur site

25 octobre 2019 : Echéance de la Promesse de vente, reconductible automatiquement (5) mois si pré-commercialisation non -atteinte

L'instruction du dossier a été plus longue qu'initialement prévu et des contretemps non négligeables (étude approfondie du dossier par la DRAC au titre de l'archéologie préventive, dépôt du PA) ont freiné les possibilités pour l'opérateur de débiter son projet, et la commercialisation.

Toutes ces contraintes sont désormais levées.

Le programme de l'opérateur a entre-temps été quelque peu modifié, avec un projet de création de 35 logements adaptés (modules construits hors site et assemblés sur place). Les logements sont 100% adaptés avec de la domotique, mais pas radicalement différents de logements standards.

Ces éléments nécessitent le dépôt d'un permis d'aménager modificatif.

Le nombre de logements locatifs sociaux prévus initialement est quant à lui revu à la hausse (demande d'agrément pour un total de 25 LLS sur deux macro lots).

Tous ces éléments, tout comme un marché peu tendu dans le secteur pour le terrain à bâtir, conduisent à allonger la durée de la convention, afin de l'opérateur de mener à bien sa mission, notamment la commercialisation des lots de Terrains à Bâtir.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 01/11/2020.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Ville de Saintes
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Jean Philippe MACHON

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention initiale n°17-10-008 et avenants respectifs

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 171

Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-054 "d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de Guéret, la communauté d'agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPFNA

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

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

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


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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-054 "d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de Guéret, la communauté d'agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 23-18-054 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de Guéret, la communauté d'agglomération du Grand Guéret (23) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation de centre-ville

Contexte : Guéret est la ville Préfecture de la Creuse. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Grand Guéret et compte 13 493 habitants. La convention opérationnelle initiale ne prévoyant qu'un périmètre de veille sur l'ensemble du centre-ville. Depuis sa signature, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée et la ville de Guéret a été retenue dans le dispositif Action Cœur de Ville. L'EPF s'est ainsi porté acquéreur deux immeubles s'inscrivant dans chacun de ces projets de ville.

Projet : L'avenant n° 1 à la convention opérationnelle a pour objet d'identifier les périmètres de projet de la Ville de Guéret, à savoir la restructuration de l'îlot Carnot à l'entrée du centre-ville dans le cadre d'Action Cœur de Ville, ainsi que la restructuration d'un immeuble mixte dans la rue piétonne dans le cadre de l'OPAH.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : 800 000,00 € (inchangé)

Garantie de rachat : commune

Périmètre :

Projet 1 : Ilot Carnot

Projet 2 : Restructuration d'un immeuble mixte rue Grande



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°23-18-054**

ENTRE

LA COMMUNE DE GUERET (23)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET (23)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de XXX, dont le siège est situé - XXXXX - représentée par son Maire, **XXXXX**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2014, Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

Et

La XXXX, dont le siège est situé – XXXXX – représentée par son Président, **Monsieur XXXX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du 05 février 2015, Ci-après dénommée « **Grand Guéret** » ;

Et

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Guéret, la communauté d'agglomération du Grand Guéret et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ont signé une convention opérationnelle en date du 6 juillet 2018 relatif à la redynamisation du centre-ville. Ce partenariat s'inscrit dans le cadre du dispositif « Action cœur de ville » pour lequel la ville de Guéret a été lauréate.

Cette convention opérationnelle prévoit un périmètre de veille foncière à l'échelle du centre-ville de Guéret et un engagement financier de 800 000€ maximum.

Depuis la signature de cette convention opérationnelle, l'action de l'EPF porte essentiellement sur un projet de requalification stratégique d'un îlot urbain localisé entre la Place Bonnyaud et la Grand Rue. Cette intervention se révèle onéreuse financièrement dans la mesure où elle nécessite l'acquisition d'immeubles de caractère ainsi que leur démolition à terme pour laisser place neuve à un nouveau projet.

Outre cette intervention prioritaire, l'EPF s'est également déjà porté acquéreur d'un immeuble localisé Grand Rue sur lequel une opération de réinvestissement est identifiée à terme en vue de développer notamment une nouvelle activité commerciale.

Compte tenu de ces interventions, il convient de préciser l'intervention de l'EPF dans le cadre conventionnel par la définition de deux périmètres de réalisation au niveau de cet îlot urbain constitué de plusieurs bâtis localisés entre la place Bonnyaud et la Grand Rue ainsi qu'un îlot urbain situé au cœur de la Grand Rue

Un montant à hauteur de 500 000 € a déjà été engagé concernant les dépenses liées aux acquisitions foncières. Cependant, au regard des nouvelles interventions foncières à prévoir ainsi que les futures démolitions qui vont être nécessaires, l'ensemble des dépenses va rapidement atteindre le plafond de 800 000€ prévu par la convention opérationnelle.

Dès lors, le présent avenant vise à l'élargissement du montant de l'enveloppe financière de la convention qui est désormais porté à **un million d'euros hors taxes**.

Ainsi, l'article 3 de la convention doit être modifié dans le cadre de cet avenant.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale, qui est ainsi réécrit.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'**UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000,00 EUROS HT)**. La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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 de portage et des études.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Guéret
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération
Du Grand Guéret
représentée par son Président,

Michel VERNIER

Eric CORREIA

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : convention opérationnelle n° CCA 16-14-024

Annexe n° 2 : convention cadre n° CC-14-002

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 172

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-063 entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-063 entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUFÉ

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-18-063 entre la commune d'Izon, la communauté d'agglomération du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

Contexte : La commune d'Izon est carencée en logements sociaux, le DPU est délégué à l'EPF afin de favoriser la production de logement social. L'EPF accompagne la commune d'Izon dans la densification de son centre-bourg. Une acquisition foncière a été réalisée dans ce cadre et trois sont en cours. L'EPF intervient aussi dans la dynamisation de la zone d'activité de Maucaillou, où des tènements sont encore non bâtis du fait de rétention foncière..

Projet : Le projet d'avenant permet d'augmenter l'engagement financier global au titre de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur la commune d'Izon.

Durée : 5 ans (inchangée)

Montant : Montant initial = 1 000 000 €, nouveau montant = 2 500 000 € (+ 1 500 000 €)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Inchangé





AVENANT N°2

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-063

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune d'Izon dont la Mairie est situé au 207 Avenue du Général de Gaulle, 33450 IZON représentée par son maire, **Madame Anne-Marie ROUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 23 Avenue du Maréchal Foch 33502 LIBOURNE représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

Et

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

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis le 1^{er} janvier 2017, date à laquelle la Communauté de Communes du Sud-Libournais a fusionné avec la CALI. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

La Commune d'Izon doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). En effet cette dernière accuse un déficit de 416 logements sociaux sur son territoire au 1^{er} janvier 2017. A ce titre, elle devra réaliser 133 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2017-2019.

Pour ce faire, la Commune souhaite mener des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Pour cela un périmètre de veille foncière a été délimitée dans la convention opérationnelle entre la Commune, la CALi et l'EPF.

Le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur ce périmètre de veille foncière par le Préfet (cf convention tripartite Etat - Commune - EPF).

Ce périmètre a permis de réaliser une acquisition foncière en usant du droit de préemption, trois autres fonciers sont en cours d'acquisition en usant du droit de préemption ou après négociation amiable. Ces acquisitions doivent permettre la production de logements locatifs sociaux.

Cette convention a aussi un volet économique avec la dynamisation de la zone d'activité de Maucaillou. En effet malgré la présence de plusieurs commerces, des tènements demeurent encore non bâtis à cause de la rétention foncière appliquée par leurs propriétaires.

L'acquisition de ces terrains par l'EPF pourrait permettre leur commercialisation rapide dans l'objectifs de dynamiser et développer ce pôle de la Commune.

Le présent avenant permet d'augmenter l'engagement financier global au titre de la convention dans le but de maintenir l'intervention foncière de l'EPF sur la commune d'Izon.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

*Cet article annule et remplace l'**ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION** dans la convention initiale, le paragraphe est ainsi remplacé par :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HT (2 500 000 € 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 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.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Izon
représentée par son Maire,

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

Anne-Marie ROUX

Sylvain BRILLET

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

Philippe BUISSON

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

Annexe n°1 : Convention opérationnel et l'avenant n°1

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 173

Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-046 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention n° 33-18-046 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 10 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019
La préfète

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-046 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Pessac entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

Objet : Réserve foncière pour le développement de l'habitat

Contexte : Bordeaux Métropole et l'EPF ont conclu le 30 octobre 2018 une convention de maîtrise en réserve foncière d'une emprise stratégique et majeure pour le développement de l'habitat et le développement urbain sur la commune de Pessac.

Dans le cadre des négociations engagées, il apparaît que des emprises parcellaires appartenant à des mêmes propriétaires sont actuellement situées hors du périmètre d'intervention. Pour que des négociations amiables puissent être engagées immédiatement sur ces périmètres, il est nécessaire de permettre à l'EPF de pouvoir se positionner sur ces fonciers dans leur intégralité, afin de répondre efficacement aux sollicitations de Bordeaux Métropole.

Projet : Le projet d'avenant vise ainsi à modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage parcellaire et à mettre la convention en conformité avec les dispositions du PPI adoptées le 28 novembre 2018

Durée : 10 ans (inchangée)

Montant : 10 000 000,00 € (inchangé)

Garantie de rachat : Bordeaux Métropole

Périmètre : Ajustement du périmètre de réalisation au découpage parcellaire (cf. plan)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-046 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SITE DE RÉSERVE FONCIERE SITUÉ SUR LA COMMUNE DE PESSAC

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président, Monsieur **Patrick BOBET** dûment habilitée par une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du.....,

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

d'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, dûment habilité par la délibération n°..... prise en Conseil d'Administration tenu en date du

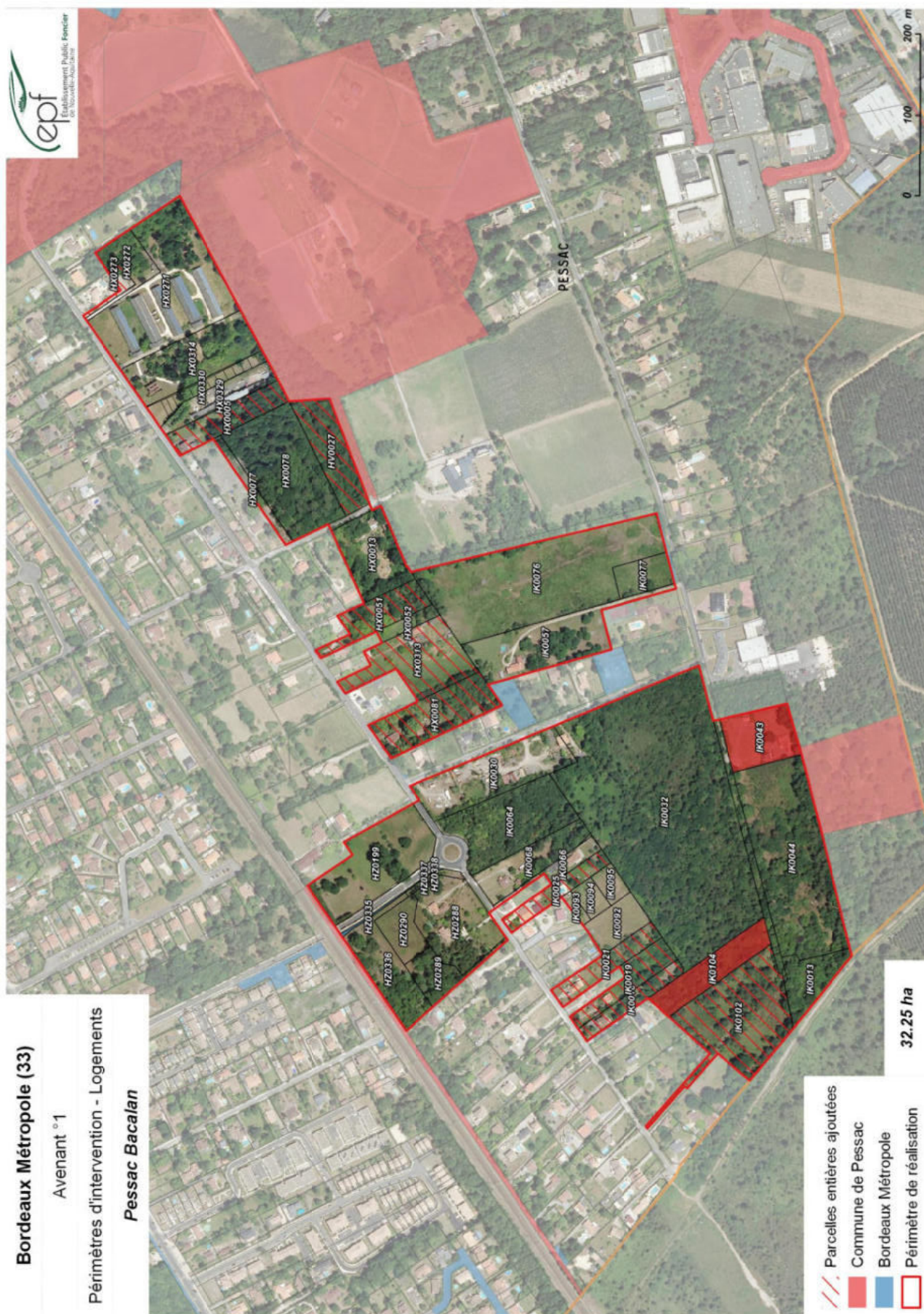
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

d'autre part

Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-048 avec Bordeaux Métropole

Paraphes

IDENTIFICATION DES PERIMETRES (carte générale)



Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-048 avec Bordeaux Métropole
Paraphes

PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 30 octobre 2018 la convention opérationnelle n°33-18-046. Celle-ci porte sur la maîtrise en réserve foncière d'une emprise stratégique et majeure pour le développement de l'habitat et le développement urbain sur la commune de Pessac.

Le périmètre de convention initial coupe plusieurs unités foncières, qu'il convient d'intégrer en totalité à la présente convention afin de faciliter les négociations en cours et les projets futurs.

L'objet du présent avenant vise ainsi à modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage parcellaire.

Par ailleurs, suite à l'adoption de son nouveau Plan Pluriannuel d'Intervention par l'EPF pour la période 2018-2022 lors de son Conseil d'Administration du 28 novembre 2018, le présent avenant vise également à mettre la convention en conformité avec ces dernières dispositions.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

N'ayant pas le statut d'aménageur, l'EPF est le partenaire des collectivités du territoire d'intervention régional. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières ou techniques relatives aux biens fonciers qu'il acquiert ou à la préfaisabilité d'une opération envisagée.

Dans le cadre de son Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, traitement des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans le règlement d'intervention de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 2.1 de la convention initiale

Ajustement du périmètre de réalisation

Les modifications de périmètre sont fondées sur les objectifs suivants :

- intégrer l'intégralité des unités foncières, sans distinction de zonage au titre du PLUI de Bordeaux Métropole, de certaines parcelles cadastrales inscrites au périmètre initial. Pour mémoire, le périmètre initial pris en compte dans la convention opérationnelle n'intégrait que les parcelles ou parties de parcelles classées en AU 99,
- à l'inverse, d'exclure certaines parties de parcelles initialement intégrées au périmètre et ne présentant pas d'intérêt dans le cadre de la présente convention,
- d'éviter les emprises discontinues.

Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-046 avec Bordeaux Métropole

Paraphes

Ainsi, le périmètre de réalisation est ajusté afin de permettre :

- l'inclusion de l'emprise totale des parcelles cadastrales référencées section IK n°102, n°18, 19, 21, 25, 66, section HX n°81, 313, 51, 5, 273, et section HV n°27 ;
- l'exclusion des parties des parcelles cadastrales référencées section IK n°101, section HZ n°73 et 60, section HV n°49.

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.

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

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Patrick BOBET

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n°33-18-046

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-174

Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-051 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention n° 33-18-051 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurency ROUEDE



Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019
La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention n° 33-18-051 d'action foncière pour le développement de l'habitat sur le site de réserve foncière situé sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

Objet : Réserve foncière pour le développement de l'habitat

Contexte Bordeaux Métropole et l'EPF ont conclu le 30 octobre 2018 une convention opérationnelle relative au secteur de réserve foncière du Verdelet à Saint-Aubin-de-Médoc pour le développement de l'habitat en vue du développement d'un site de réserve foncière de long terme.

Dans le cadre des négociations engagées, il apparaît que des emprises parcellaires appartenant à des mêmes propriétaires sont actuellement situées hors du périmètre d'intervention. Pour que des négociations amiables puissent être engagées immédiatement sur ces périmètres, il est nécessaire de permettre à l'EPF de pouvoir se positionner sur ces fonciers dans leur intégralité, afin de répondre efficacement aux sollicitations de Bordeaux Métropole.

Projet : Le projet d'avenant vise ainsi à modifier le périmètre de la convention afin de l'adapter au découpage parcellaire et à mettre la convention en conformité avec les dispositions du PPI adoptées le 28 novembre 2018.

Durée : 10 ans (inchangée)

Montant : 4 500 000,00 € (inchangé)

Garantie de rachat : Bordeaux Métropole

Périmètre : Ajustement du périmètre de réalisation au découpage parcellaire (cf. plan)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-051 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SITE DE RESERVE FONCIERE SITUE SUR LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-MEDOC

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE
AQUITAINE**

ENTRE

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle, représentée par son Président, M. **Patrick BOBET** dûment habilitée par une délibération du Conseil Métropolitain n° +++ 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 à 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° +++ du 26 novembre 2019,

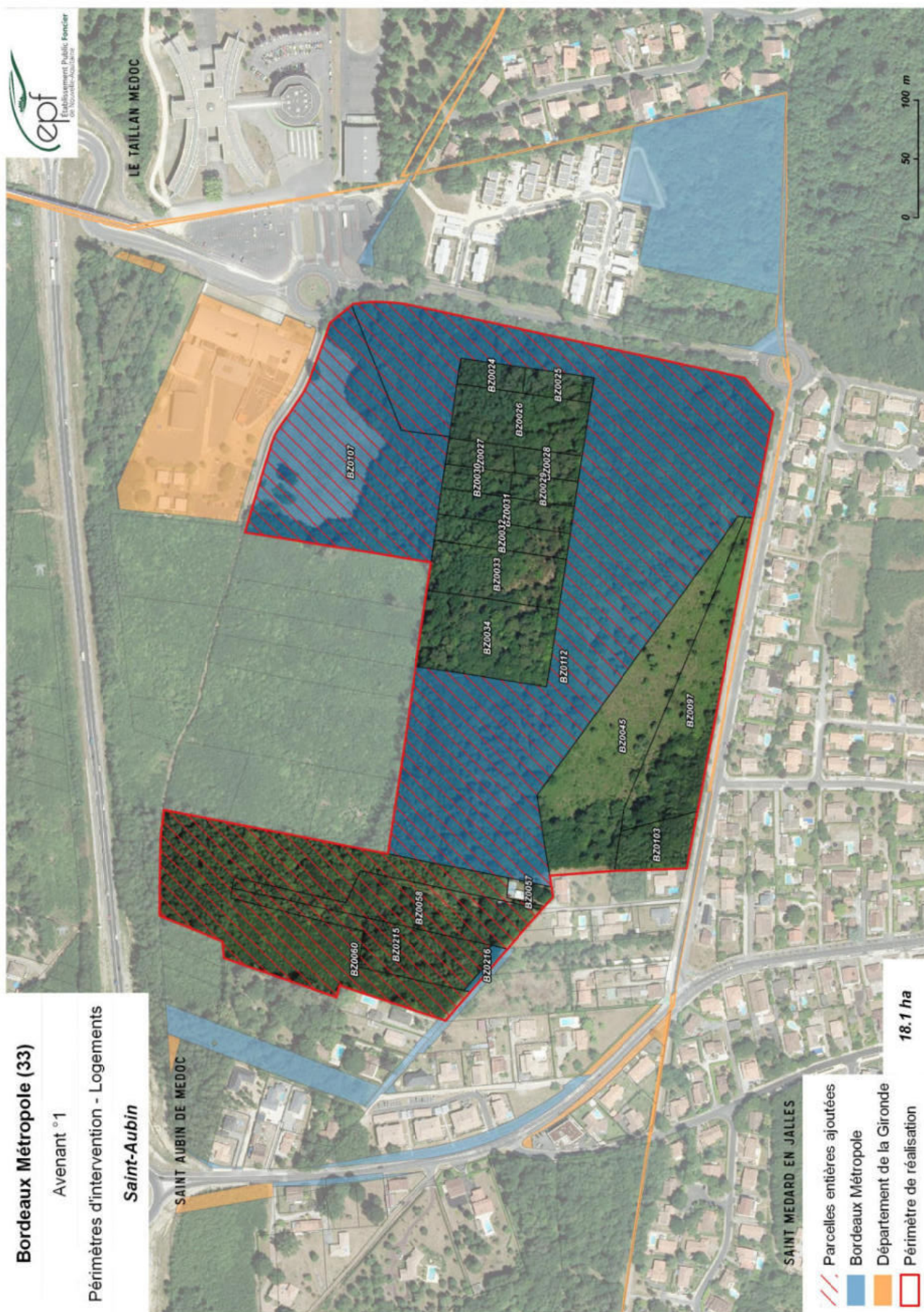
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

1

Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-051 de réserve foncière sur le territoire de Saint-Aubin-de-Médoc

IDENTIFICATION DES PERIMETRES



Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° 33-18-051 de réserve foncière sur le territoire de Saint-Aubin-de-Médoc

PRÉAMBULE

Une convention opérationnelle relative au secteur Verdelet à Saint-Aubin-de-Médoc (33) n° 33-18-051 signée le 29 octobre 2018, a été approuvée par la délibération n° 2018-250 du Conseil Métropolitain de Bordeaux Métropole en date du 27 avril 2018 et par la délibération n° CA 2018-200 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine en date du 25 septembre 2018. Cette convention porte sur le développement de l'habitat en vue du développement d'un site de réserve foncière de long terme.

Le périmètre de convention initial coupe plusieurs unités foncières, qu'il convient d'intégrer en totalité à la présente convention afin de faciliter les négociations en cours et les projets futurs.

L'objet du présent avenant vise ainsi à modifier le périmètre de la convention pour l'adapter aux négociations envisagées.

Encore, suite à l'adoption de son nouveau Plan Pluriannuel d'Intervention par l'EPF pour la période 2018-2022 lors de son Conseil d'Administration du 28 novembre 2018, le présent avenant vise également à mettre la convention en conformité avec ces dernières dispositions.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

N'ayant pas le statut d'aménageur, l'EPF est le partenaire des collectivités du territoire d'intervention régional. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières ou techniques relatives aux biens fonciers qu'il acquiert ou à la préfaisabilité d'une opération envisagée.

Dans le cadre de son Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, traitement des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans le règlement d'intervention de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

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

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat
- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet.

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

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

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

Cet article vient modifier l'article 2.1 de la convention initiale

Elargissement d'un périmètre de réalisation

Les modifications de périmètre sont fondées sur les objectifs suivants :

- 'intégrer l'intégralité des unités foncières, sans distinction de zonage au titre du PLUI de Bordeaux Métropole de toutes les parcelles cadastrales inscrites au périmètre initial. Pour mémoire, le périmètre initial pris en compte dans la convention opérationnelle n'intégrait que les parcelles ou parties de parcelles classées en AU 99.
- d'éviter les emprises discontinues.

Ainsi, le périmètre de réalisation est étendu afin de permettre :

- l'inclusion de l'emprise totale des parcelles cadastrales référencées section BZ n° 58, 60 et 215,
- l'inclusion des parcelles cadastrales référencées section BZ n° 24 et 25.

Projet : Dans le cadre du développement de l'habitat du secteur de réserve foncière dit « Verdelet » à Saint-Aubin-de-Médoc, Bordeaux Métropole a notamment identifié des emprises foncières présentant un intérêt pour le développement des secteurs de réserve foncière.

Ce périmètre de veille foncière élargi s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la constitution des réserves foncières de long terme. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Patrick BOBET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-18-051

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- ¹⁶⁵

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine sud avenue de Limoges » entre la ville de Niort (79) et l'EPFNA

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

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

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

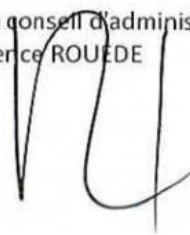
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine sud avenue de Limoges » entre la ville de Niort (79) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et ses avenants susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

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



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035 « opération urbaine sud avenue de Limoges » entre la ville de Niort (79) et l'EPFNA

Objet : Requalification d'une friche urbaine pour l'accueil de nouveaux logements et locaux d'activité

Contexte : Le 20 octobre 2015, la Ville de Niort et l'EPF ont signé une convention opérationnelle dite « Sud avenue de Limoges ». Dans ce cadre, l'EPF a acquis depuis 2012 plusieurs parcelles représentant une superficie d'environ 10,9 ha.

La partie Est de la zone (sans projet précis pour le moment) doit être cédée à la Commune et la partie Ouest (logement) à un aménageur privé. A cette fin, la Ville de Niort et l'EPF ont lancé un appel à projets pour une opération de logements sur la partie Ouest du site et représentant une surface d'environ 8,4 ha.

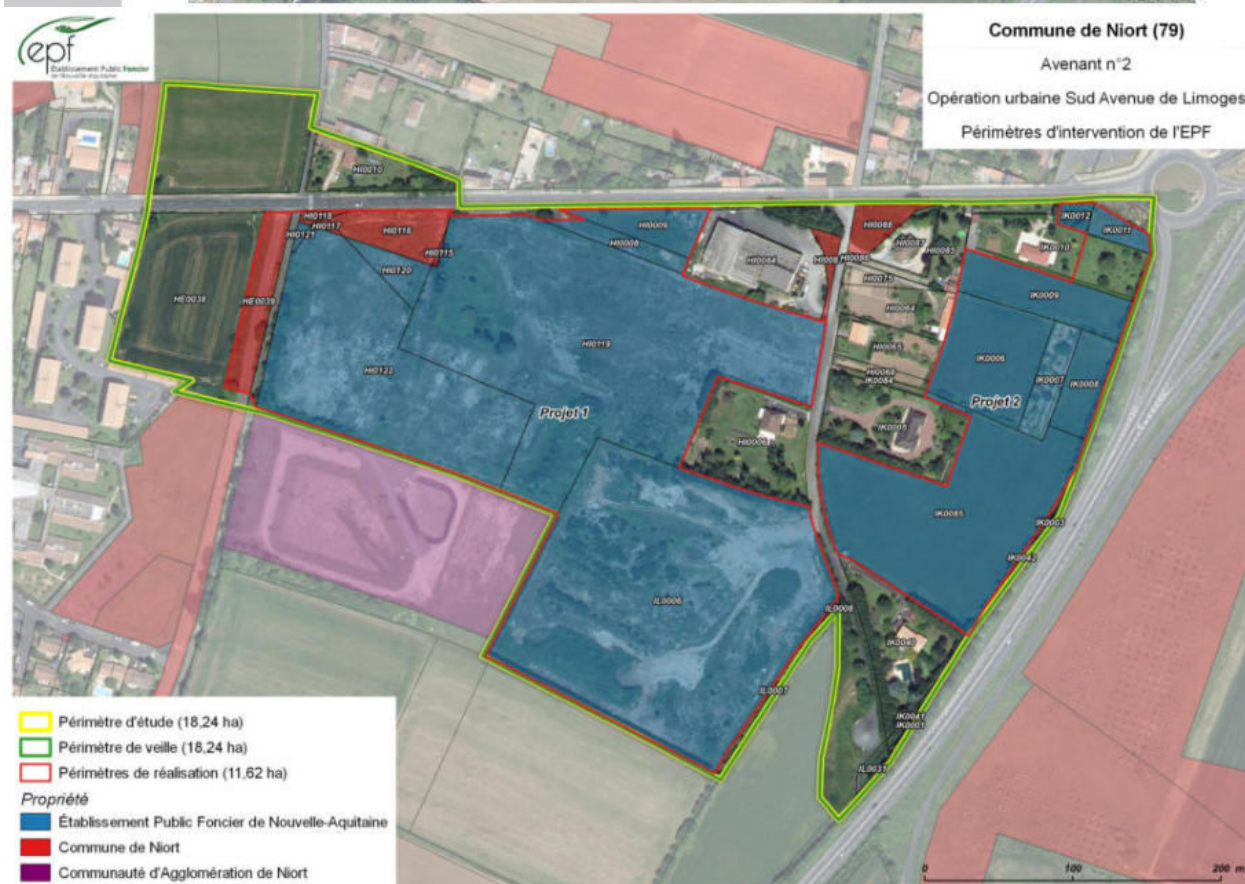
Projet : Le projet d'avenant a pour objet de distinguer la partie Ouest (à vocation d'habitat) de la partie Est (dont la vocation nécessite d'être précisée), de proroger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2020, le temps de permettre à la Commune d'affiner le projet sur la partie Ouest, et de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

Durée : initiale 4 ans, prolongée de 1 an

Montant : 5 000 000,00 € (inchangé)

Garantie de rachat : Ville de Niort

Périmètre : Périmètre de réalisation de 8,5 ha situé sur un axe structurant de la commune (inchangé)



VILLE DE NIORT



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEUX-SÈVRES

Niort, le 15/11/2019

 COPIE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE
AQUITAINE
A l'attention de M. Sylvain BRILLET
107, BOULEVARD DU GRAND CERF
CS 70432
86011 POITTIERS CEDEX

Objet : Opération Sud Avenue de Limoges

**Pôle Cadre de vie et
Aménagement urbain**

Votre interlocuteur :
Gwenaëlle DUBÉE
tél. 05 49 78 73 25

Références :
DGST/2019-11-8042

Monsieur le Directeur Général,

La Ville de Niort a signé, en octobre 2015, la convention opérationnelle relative à l'opération Sud Avenue de Limoges avec l'Établissement Public Foncier de la Nouvelle Aquitaine, afin de valoriser l'ensemble des terrains sur ce secteur.

Ce projet d'ampleur en termes d'habitat sur la ville s'inscrit pleinement dans le programme Action Cœur de Ville et fait d'ailleurs l'objet d'une fiche action bien identifiée. Il se doit donc de répondre aux enjeux pour lesquels le territoire s'est engagé avec la « Démarche apprenante ODD et Territoires » du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire pour la Ville de Niort et l'ensemble des documents de planification de l'Agglomération du Niortais. Ainsi, lors des réunions de travail avec GPM Immobilier, Immobilière Atlantic Aménagement, vos services et ceux de la Ville de Niort, ces sujets ont pu être abordés et nécessitent encore d'être approfondis, comme cela est prévu, pour répondre aux attentes.

En particulier, il a été demandé que le pourcentage de logements sociaux affecté à l'opération, jugé trop important, diminue pour atteindre le pourcentage identifié à l'Opération d'Aménagement Programmé soit 30 % et que les Logements en Location Sociale (LLS) ne soient pas exclusivement concentrés en façade de l'Avenue de Limoges, pour laisser place à des opérations mixtes.

De plus, je souhaite revenir à une densité de logements en cohérence avec les dernières orientations validées par le Conseil d'Agglomération pour le SCOT, soit pour la ville de Niort une diminution à 25 logements/ha. Ainsi, l'offre pourra allier la mixité et l'orientation paysagère fortement souhaitée sur ce secteur. Un accompagnement par l'aménagement de l'espace public permettra également de requalifier cette entrée de ville.

Concernant les terrains situés à l'Est de l'opération, les réflexions sur ce secteur, du fait de la mutation importante de la ZAC Terre de Sport, qui se situe juste en face, m'appellent à revoir l'orientation initialement prévue sur ces terrains.

Aussi, en raison de ces évolutions majeures et de la réalisation des documents de planification à l'échelle de l'agglomération qui doivent se poursuivre, je souhaiterais que nous puissions faire évoluer la convention qui nous lie, en associant l'agglomération par un élargissement via une convention tripartite.

.../...


D'autre part, comme cela était convenu pour la partie Ouest, la convention doit nous permettre d'aboutir à la signature de la cession, le dépôt du permis d'aménager étant programmé début d'année 2020 par GPM Immobilier.

De fait, il est nécessaire de nous laisser du temps pour affiner le projet, et au vu des échéances municipales, je vous remercie d'étudier la possibilité de la prolonger d'un an.

Si vous en êtes d'accord nous pourrions présenter lors des conseils communautaire et municipal du mois de décembre, l'évolution de notre partenariat par voie d'avenant.

Dans l'attente de votre retour concernant cette proposition, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire de Niort
Président de l'Agglomération du niortais



Jérôme BALOGÉ

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N ° CP 79-15-035
« OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES »**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 25 novembre 2019,

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

d'une part, et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.



Avenant n°2 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPFNA, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPFNA avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper.

Les emprises foncières acquises par l'EPF ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges », signée le 20 octobre 2015, avec pour objectif de les valoriser dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention fixée 31 décembre 2017.

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

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

A l'issue de la consultation, plusieurs opérateurs ont indiqué leur intérêt pour le projet sans pour autant être en capacité de formuler une offre, faute de partenariat avec des bailleurs sociaux permettant de respecter la part de logements locatifs sociaux imposée dans le PLU pour cette opération (30 %). Aussi, la Commune de Niort a sollicité directement les bailleurs sociaux, en février 2018, afin de connaître leurs capacités à développer du logement sur ce secteur. A l'issue d'une période d'animation autour du projet et d'échanges avec les bailleurs et les opérateurs intéressés, la Commune a retenu, fin 2018, la proposition d'un aménageur privé. Les échanges avec ce dernier se poursuivent depuis cette date afin d'aboutir à un projet respectant les règles d'urbanisme applicables au secteur et répondant aux attentes de la collectivité. La Commune a donc sollicité l'EPFNA pour prolonger d'un an la durée de portage afin de pouvoir affiner le projet.

Concernant la partie Est du site, la Commune a indiqué à l'EPFNA que l'orientation économique évoquée jusqu'ici est aujourd'hui rediscutée du fait, notamment, de la mutation importante de la ZAC Terre de Sport qui se situe juste en face. Aussi, compte tenu de l'absence de projet à court terme, la Commune a délibéré le décembre 2019 sur le rachat auprès de l'EPFNA des emprises foncières de ce secteur. La cession devrait ainsi intervenir au cours du premier trimestre 2020.

Le présent avenant a donc pour objet de distinguer les secteurs Ouest et Est au sein du périmètre de réalisation de la convention, qui reste inchangé, et de proroger la durée de la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020. Le but est de laisser à la Commune le temps de finaliser le montage et le calendrier opérationnels avec l'aménageur et de définir les modalités de cession du foncier par l'EPF à l'aménageur et/ou à la Collectivité en fonction de la réflexion menée durant cette prolongation de portage. Cet avenant est également l'occasion de mettre en conformité la convention avec le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les conditions actuelles de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - CREATION DE DEUX SECTEURS DE PROJET AU SEIN DU PERIMETRE DE REALISATION

*Il est nécessaire de modifier l'article correspondant afin de préciser les projets portés par la Collectivité sur les secteurs Ouest et Est du périmètre de réalisation.
En conséquence l'article 2.2 de la convention initiale est ainsi réécrit.*

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

- **Projet 1 : Secteur Ouest : Réalisation d'une opération de logements**

Site : Cette emprise d'environ 8,5 ha est composée des parcelles cadastrées HI n° 115, 116, 117 et 118 propriété de la Ville de Niort et des parcelles cadastrées IL n° 6, HI n° 8, 9, 119, 120, 121 et 122 propriété de l'EPF pour 81 867 m². Cette emprise était anciennement occupée par des entrepôts de stockage et des maisons d'habitation, démolies par l'EPFNA dans le cadre de son intervention. Le secteur comprend également un ancien site de dépôt de gravats et de matériaux de démolition.

Projet : Le rapport de projet stratégique Action Cœur de Ville présente cette opération comme une opération Habitat exemplaire sur un site stratégique. Aussi, elle est référencée en tant qu'action mature (AM 22) approuvée lors de l'avenant n°1 à la convention cadre signé le 15 mai 2019.

Sur ce secteur, la Collectivité souhaite, à la faveur de la résorption d'une friche industrielle, restituer un vaste ensemble foncier pour une nouvelle destination en faveur de l'habitat. Elle permet le déploiement d'une offre de parcours résidentiel sur Niort conforme aux aspirations urbaines et environnementales contemporaines. La construction d'environ 200 nouveaux logements (dont 30 % de logements locatifs sociaux) dans le cadre d'une opération d'ensemble apportera une qualité architecturale et paysagère au projet ainsi que des espaces publics adaptés aux attentes des futurs habitants. Elle permet, à l'Est de Niort, de relier les secteurs urbanisés récemment (liaisons douces notamment).

- **Projet 2 : Partie Est : Secteur d'aménagement futur**

Site : Cette emprise d'environ 2,8 ha, quasiment entièrement maîtrisée par l'EPFNA, correspond aux parcelles cadastrées IK n°6, 7, 8, 9, 10 (pour partie), 11, 12 et 85. Il s'agit de terrains non bâtis correspondant à des prairies agricoles et des jardins d'agrément et bénéficiant d'une visibilité depuis la rocade de Niort.

Projet : La Collectivité souhaite poursuivre ses réflexions sur l'aménagement de ce secteur en lien avec la mutation importante de la ZAC Terre de Sport qui se situe juste en face. La Commune va donc procéder au rachat début 2020 des emprises foncières portées par l'EPFNA.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

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

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2020, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Niort
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

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

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-176

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique du parc d'activités de Croix Fort entre les communes de Saint-Médard-d'Aunis, Saint-Christophe (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique du parc d'activités de Croix Fort entre les communes de Saint-Médard-d'Aunis, Saint-Christophe (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le **03 DEC. 2019**

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique du parc d'activités de Croix Fort entre les communes de Saint-Médard-d'Aunis, Saint-Christophe (17) et l'EPFNA

Objet : Développement du Parc d'Activités de Croix Fort en densifiant les dents creuses

Contexte : Le parc d'activités de Croix Fort, situé sur les communes de Saint-Médard-d'Aunis et Saint-Christophe, à l'est de la communauté d'agglomération de La Rochelle, bénéficie de l'attractivité du territoire malgré un développement non maîtrisé ayant conduit à un morcèlement de l'utilisation de l'espace.

Projet : Constitution d'une réserve foncière de long terme pour le développement de l'habitat.

Durée : 5 ans à compter de la première acquisition

Montant : 1 500 000,00 €

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Périmètre de veille de 38,5 ha correspondant à l'étendue du Parc d'Activités



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU PARC D'ACTIVITES DE CROIX FORT

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

LA COMMUNE DE SAINT MEDARD D'AUNIS

LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

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

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

La **commune de Saint Médard d'Aunis** dont le siège est situé 1 allée de la mairie, 17220 – Saint Médard d'Aunis – représentée par **Monsieur Roger GERVAIS**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune de Saint Médard d'Aunis** » ;

La **commune de Saint-Christophe** dont le siège est situé 11 Route de Marans, 17220 Saint-Christophe représentée par **Monsieur Jean-Claude ARDOUIN**, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune de Saint-Christophe** »

D'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-20199- en date du 26 novembre 2019,..... 2019;

Convention opérationnelle de développement économique –

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

D'autre part,

Convention opérationnelle de développement économique –

Identification des périmètres d'intervention



Convention opérationnelle de développement économique –

PRÉAMBULE

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

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

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

Dans la continuité de la convention cadre 17-18-090 le signée le 23 juillet 2018, la présente convention a pour objectif de créer un partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante sur les parcs d'activités existants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, par un traitement de fonciers économiques identifiés dans les zones d'activités. Suite à l'étude de gisement foncier menée sur ces sites, l'EPF interviendra sur les fonciers stratégiques afin d'assurer une mutation des fonciers pour des projets conformes à l'opération de requalification menée.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la CdA connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. La communauté d'agglomération de La Rochelle regroupe plus de 167 000 habitants avec une perspective d'augmentation de sa population de 23 000 habitants s'ici 2040. Cependant, cette croissance est à plusieurs vitesses car les communes de la troisième couronne profitent majoritairement de cette expansion démographique. Ce dynamisme démographique s'accompagne d'un dynamisme économique. Ainsi, le territoire de l'agglomération accueille 12 655 entreprises et avec un rythme de commercialisation des espaces commerciaux de l'ordre de 6ha/an.

La Communauté d'agglomération se démarque par une forte polarisation des activités industrielles sur les communes de La Rochelle, Périgny et Aytré. Les communes de Lagord et Aytré se distinguent également par une plus grande mixité des secteurs d'activités.

Depuis la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015, les communautés d'agglomération disposent d'une compétence de plein droit en matière de développement économique selon l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales.

Fort de cette compétence, la Communauté d'agglomération de La Rochelle procède à l'aménagement de parcs d'activités sur le territoire de la collectivité afin de proposer aux entreprises des sites équitablement répartis et renforcer l'attractivité du territoire.

Afin de renforcer cette attractivité et offrir un foncier économique plus adapté à la demande des opérateurs, la communauté d'agglomération a élaboré un Schéma Directeur des Parcs d'activités adopté par délibération du conseil communautaire le 26 avril 2016. Ce document est un outil stratégique et opérationnel visant à identifier les sites les plus opportuns pour accueillir les futurs espaces d'activités. Fort de enjeux urbains actuels, ce document conçoit l'offre commerciale en prenant en considération la nécessité d'une consommation foncière maîtrisée et la densification. Il porte deux axes majeurs :

- L'amélioration des parcs existants
- La création de nouveaux parcs

Le Projet de la collectivité

La CdA souhaite, en partenariat avec la Commune, agir sur les sites stratégiques des communes de Saint Médard d'Aunis et de Saint-Christophe et plus particulièrement sur le parc d'activités de Croix Fort.

Le parc d'activités de croix fort est essentiellement tourné vers l'activité artisanale et accueille environ 80 entreprises. Cette zone se caractérise par un morcellement du foncier et l'existence de multiples dents creuses. La communauté d'agglomération souhaite mener une politique foncière active sur ce site afin de permettre la densification du parc d'activités dans un objectif de rationalisation de la consommation de l'espace.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

Convention opérationnelle de développement économique –

- 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

1.1- Rappel de la Convention cadre

La présente convention s'inscrit dans le cadre de la convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la communauté d'agglomération de La Rochelle en matière de développement économique conclue pour la période 2018-2028. La convention cadre précitée a été élaborée suite à l'adoption par la CdA du Schéma Directeur des Parcs d'Activités afin d'assister la communauté d'agglomération dans la mise en œuvre dudit Schéma.

Les objectifs de la Convention cadre d'appui à la stratégie foncière de la communauté d'agglomération de La Rochelle en matière de développement économique 2018-2028 sont :

- ◆ De densifier, requalifier les parcs existants notamment les plus anciens
- ◆ De repositionner et redéfinir la vocation de certains parcs d'Activités afin de les mettre en phase avec l'évolution du marché
- ◆ D'agir pour le maintien des équilibres, anticiper les besoins en offre économique du territoire
- ◆ L'Extension des parcs d'activités existants sur les axes routiers
- ◆ L'Extension des parcs d'activités stratégiques

1.2-Objectif de la présente 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 ;

Convention opérationnelle de développement économique –

- ◆ 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.

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

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond au secteur identifié en vert sur la carte

- **Projet : Restructuration la zone d'activités de Croix Fort**

Site : Parc d'activités existant d'environ 38,5 ha, situé au croisement des routes départementales 108, 110 et 204 E1 qui sont des axes de circulation principaux.

Le parc d'activités de Croix Fort accueille environ 80 entreprises essentiellement tournées vers l'artisanat.

Projet : L'intervention de l'EPF pourra être sollicitée afin d'accompagner la collectivité dans sa démarche de densification et de restructuration de la zone d'activités. Cette intervention se fera sur la base d'une étude de gisement foncier en cours de réalisation par la communauté d'agglomération de La Rochelle et qui sera remise à l'EPF début 2020. L'étude permettra de faire un état des lieux du foncier économique, de conforter les enjeux et de préciser les secteurs prioritaires d'intervention de l'EPF. Sur ce périmètre, l'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément 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 sur ce périmètre.

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

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

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

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 **1 500 000 € (UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS)**.

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord

Convention opérationnelle de développement économique –

écrit de la communauté en la personne de son Président, 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.

Calendrier prévisionnel de réalisation :

- **2019** : veille foncière par l'EPFNA, étude du gisement foncier par la CdA.
- **2020-2021** : acquisitions foncières

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

Fait à Poitiers, le en 5 exemplaires originaux

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

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

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

La Commune de Saint Médard d'Aunis
représentée par son Maire,

La Commune de Saint-Christophe
représentée par son Maire,

Roger GERVAIS

Jean-Claude ARDOUIN

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

Annexes :

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'EPF

Annexe n°2 : Convention cadre

Convention opérationnelle de développement économique –

Convention opérationnelle de développement économique –

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 177

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique sur le secteur du parc d'activités de l'Hippodrome / Château Rouquey à Mérignac, entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique sur le secteur du parc d'activités de l'Hippodrome / Château Rouquey à Mérignac entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région

Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLÉ

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique sur le secteur du parc d'activités de l'Hippodrome / Château Rouquey à Mérignac, entre Bordeaux Métropole (33) et l'EPFNA

Objet : Restructuration d'un parc d'activités et développement économique

Contexte : La commune de Mérignac, deuxième commune la plus importante de Bordeaux Métropole avec 70 000 habitants en 2016, se situe à l'ouest de la Métropole.

Projet : Projet de restructuration d'un parc d'activités allant être desservi prochainement par le tramway

Durée : 5 ans

Montant : 8 000 000,00 €

Garantie de rachat : Bordeaux Métropole

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant le parc d'activités de "Château Rouquey" d'une surface de 13 ha, au voisinage de la rocade de Bordeaux.

Périmètre de veille de 27 ha sur les parc d'activités attenants au parc de Château Rouquey



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-+++
D'ACTION FONCIERE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
SUR LE SECTEUR DU PARC D'ACTIVITÉS DE L'HIPPODROME /
CHÂTEAU ROUQUEY A MERIGNAC**

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles-de-Gaulle 33 045 BORDEAUX cedex, représentée par son Président, **M. Patrick BOBET**, dûment habilité par la délibération n°..... prise en Conseil de Bordeaux Métropole tenu en date du ;
Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ou « La Collectivité »;

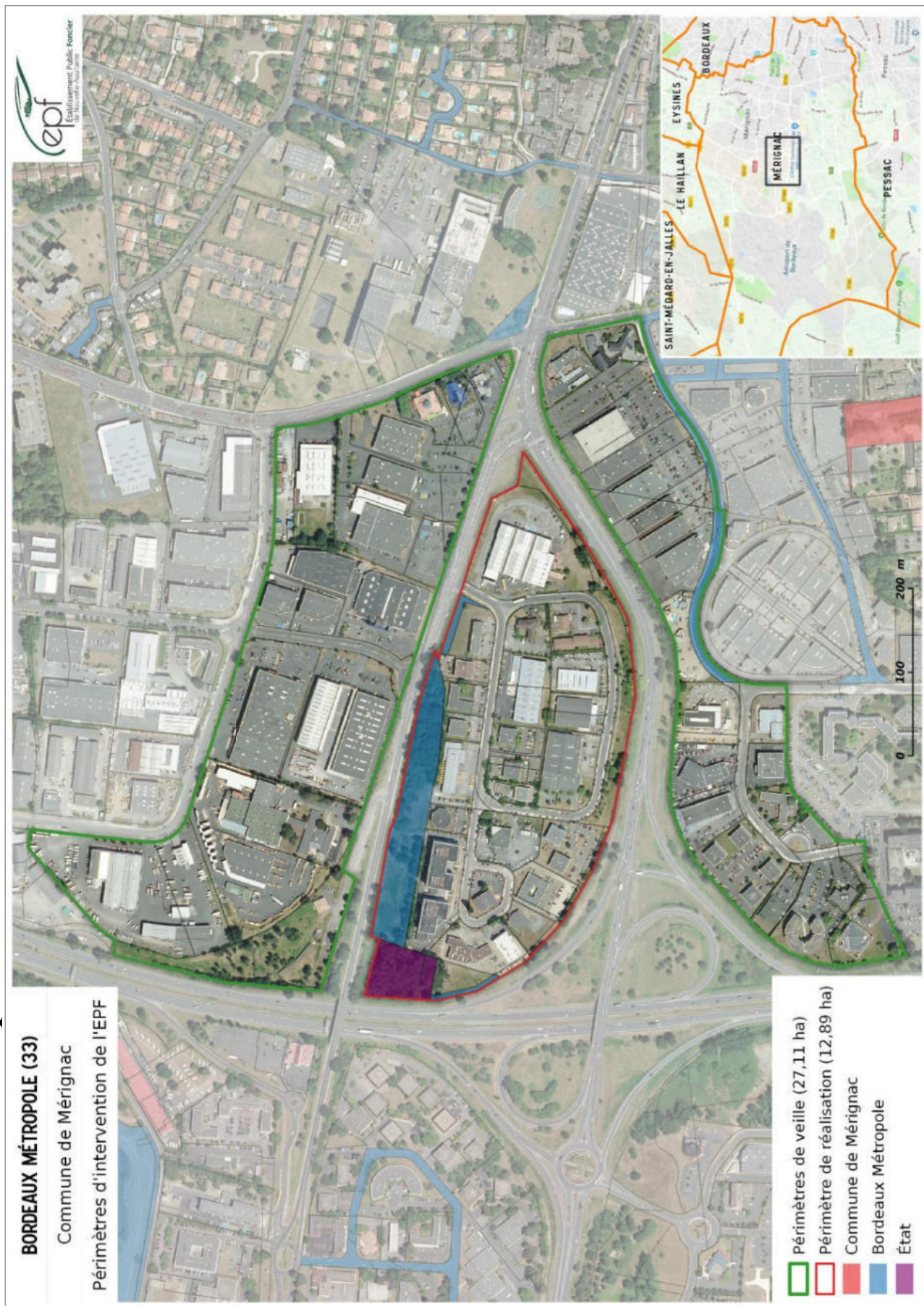
d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, dûment habilité par la délibération n°..... prise en Conseil d'Administration tenu en date du ;
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La présente convention intervient en déclinaison de la convention cadre n° 33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF.

Sur le territoire de la Commune de Mérignac, membre de Bordeaux Métropole, un ensemble de trois secteurs a fait l'objet d'une identification d'intervention. Ces secteurs visent en la rénovation à vocation économique de territoires en mutation et sur lesquels une intervention d'ensemble est souhaitée.

La présente convention décrit les conditions d'intervention des différents partenaires et les engagements pris par le porteur de projet.

Bordeaux Métropole

Le territoire de Bordeaux Métropole, marqué par sa forte attractivité, attire de nouveaux ménages et doit être en mesure de répondre aux besoins de l'accroissement de sa population. Bordeaux Métropole a fortement mobilisé le foncier disponible pour faire émerger des projets d'habitat permettant de répondre tant quantitativement qu'en termes de prix aux besoins des ménages, ainsi que des programmes de développement économique permettant de répondre à la demande des entreprises.

Bordeaux Métropole souhaite désormais, dans le cadre de sa nouvelle stratégie foncière à l'horizon 2030, compléter les opérations urbaines déjà engagées par la constitution de disponibilités foncières pour alimenter les programmes qui seront lancés sur la décennie 2020-2030.

Bordeaux Métropole a une connaissance fine et à la parcelle du foncier métropolitain qui permettra la mise en place d'une stratégie foncière adaptée.

L'EPF intervient sur le territoire de Bordeaux Métropole aux travers de plusieurs conventions opérationnelles, en vue de produire de manière active des volumes d'intervention foncière à même de reconstituer un stock suffisant à l'échelle des besoins métropolitains.

Le Projet de Bordeaux Métropole

La présente convention porte sur la maîtrise foncière du parc d'activités de l'Hippodrome et de Château Rouquey sur la commune de Mérignac, situé à proximité de la rocade de Bordeaux et d'une surface totale de 40 hectares environ. Situé dans le prolongement de la zone d'activités de Mérignac Soleil, ce secteur est aujourd'hui constitué d'occupations très diverses autour du commerce et de l'industrie.

Le secteur de l'Hippodrome et de Château Rouquey, est localisé à proximité immédiate des projets structurants de l'OIM Aéroparc et de l'opération d'aménagement Mérignac-Soleil, et va être desservi à partir de 2022 par une station de tramway ainsi qu'un nouveau barreau routier. Il est ainsi amené à connaître de profondes mutations dans les années à venir.

De plus, la réalisation du futur barreau routier dit « Newton » dans le cadre du futur TCSP pourrait nécessiter des rétrocessions de voirie, aujourd'hui privées, au profit du domaine public métropolitain.

Compte tenu des importants enjeux relatifs au développement urbain de ce secteur, la Ville de Mérignac a sollicité le démarrage d'une étude relative à la stratégie d'aménagement du parc d'entreprises de l'Hippodrome / Château Rouquey.

Les enjeux principaux mis en évidence par la Ville de Mérignac sont les suivants :

- encadrer les mutations foncières permettant le renouvellement urbain qualitatif de la zone ;
- assurer la qualité architecturale et urbaine de la façade sur l'extension du tramway A ;
- garantir et conserver la mixité des fonctions économiques et pérenniser l'activité des entreprises historiques de la zone Hippodrome ;

- améliorer et requalifier les espaces publics en lien avec la création du futur barreau Newton desservant le parc d'entreprises Château Rouquey.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 suite à la modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle Aquitaine, l'EPF est un partenaire des collectivités du territoire capable d'intervenir sur les emprises foncières nécessaires à la réalisation de leurs projets. Il est habilité à réaliser des acquisitions de biens bâtis et non bâtis, à les gérer, en assurer le portage et à les revendre. Il accompagne les collectivités pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPF intervient pour des projets répondant aux objectifs de :

- renouvellement urbain (revitalisation des centres-bourgs, reconversion des friches ...)
- production de logements notamment sociaux (sortie de carence pour les Communes déficitaires, résorption de l'habitat indigne...),
- développement des activités économiques (renforcement de l'emploi local, revitalisation commerce...),
- préservation des espaces naturels (évitement de l'étalement urbain...).

Ainsi, l'EPF intervient prioritairement sur des projets urbains de centre-bourg ou d'espaces dégradés et/ou permettant la valorisation des espaces naturels.

Par la présente convention, l'EPF accompagnera Bordeaux Métropole afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- réalisation d'études foncières

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

Article 1.1. – Rappel de la convention cadre

Bordeaux Métropole rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-080 signée le 14 mai 2018 entre Bordeaux Métropole et l'EPF.

Au regard des enjeux particuliers de Bordeaux Métropole, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de Bordeaux Métropole, il est convenu que le partenariat doit permettre à Bordeaux Métropole de développer l'activité économique, en renforcement des centralités sur le territoire de la Métropole.

Par la convention cadre, Bordeaux Métropole a engagé avec l'appui de l'EPF une démarche de maîtrise foncière, au service de ses projets, et pour les objectifs suivants :

- *la reconstitution de disponibilités foncières* permettant d'assurer le développement futur de la métropole et d'être en capacité de mobiliser du foncier sur le moyen et long terme tout en pesant sur la régulation de son coût. Prioritairement cette action sera engagée au bénéfice des politiques métropolitaines en matière de logement et d'habitat, de développement économique ;
- *l'intervention foncière au service de la préservation de l'environnement*, notamment afin d'intervenir en compensation foncière des projets d'habitats et économiques envisagés par Bordeaux Métropole,
- *la maîtrise des prix pour l'accueil des ménages au sein de Bordeaux Métropole* : la capacité à mobiliser le plus en amont possible des emprises foncières cohérentes pour les opérations doit permettre la maîtrise des prix du foncier et la capacité de production de logements à destination des ménages propriétaires occupants,
- *la qualité urbaine des opérations* : une maîtrise foncière anticipée participe du contrôle par Bordeaux Métropole de la qualité des projets,
- *la mobilisation des gisements fonciers sous-utilisés ou inutilisés* au service de la production de logements, d'activités économiques.

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, préféabilité 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
 - la négociation amiable est le mode d'acquisition à privilégier sur les fonciers de réserve moyen et long terme
 - 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.

Pour l'application de la présente convention, il est apporté au règlement d'intervention annexé la précision suivante : l'EPF n'a pas vocation à réaliser d'études de besoins et de gisements fonciers, étant donné les analyses déjà réalisées par la métropole. Il en sera de même sauf exception pour les études pré-opérationnelles.

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

Ce périmètre correspond au secteur délimité en vert sur la carte.

Sur ces deux secteurs, d'une superficie de près de 22 ha, en zonages US8, US9 et UPZ7, Bordeaux Métropole envisage un accompagnement de la transition économique et des projets privés. Du fait de la proximité de la zone économique de Mérignac-Soleil, Bordeaux Métropole, en relation avec la Commune de Mérignac, souhaite se doter des outils fonciers nécessaires pour assurer la reconversion des sites dans le cadre d'un projet urbain.

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

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

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

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

Site : Parc d'activités de Château Rouquey

Zonages : US9 (zone économique généraliste sans commerce) et UPZ7 (Mérignac Soleil)

Superficie : 13 ha environ

Ce parc d'activités est situé de part et d'autre de l'avenue John Fitzgerald Kennedy à Mérignac et borde la rocade de Bordeaux, au nord de l'échangeur de la sortie 11. Il constitue un ancien lotissement comportant des réseaux et des voiries privées. L'ensemble est en forte dépréciation du fait d'un manque d'entretien au cours des dernières années. D'autre part, le site ne possède qu'un seul accès sur l'avenue John Fitzgerald Kennedy, rendant la circulation viaire difficile.

Bordeaux Métropole, en relation avec la Commune de Mérignac, souhaite engager la maîtrise foncière du site pour en assurer la reconversion dans le cadre d'un projet urbain.

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 pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

D'une manière générale, il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties 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 et des exploitants agricoles. Ils s'engagent également à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage à :

- porter à connaissance de l'EPF toute évolution, majeure et/ou mineure, dont Bordeaux Métropole aurait connaissance dans le cadre du projet défini ci-dessus,
- faire connaître à l'EPF tout porteur de projet ou acquéreur final éventuel que Bordeaux Métropole identifierait,
- porter à connaissance de l'EPF toute évolution, majeure et/ou mineure, du PLUI par voie de modification ou révision et pouvant avoir un effet sur les négociations menées par l'EPF.

Article 3.2 – Engagements de l'EPF

Sur ce périmètre, l'EPF s'engage à :

- mener une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre non d'ores et déjà maîtrisé par l'EPF, Bordeaux Métropole et/ou la Commune,
- déterminer les prix de négociation et d'acquisitions de concert avec Bordeaux Métropole et/ou la Commune.

Sur demande de Bordeaux Métropole, et sous son contrôle à chaque étape de la procédure, l'EPF mènera une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation de tout ou partie du programme envisagé.

Article 3.3 – Cas particulier du recours à la DUP

La finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. Après délibération de l'organe délibérant de la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée

par l'EPF, sans distinction de zonage, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

Article 3.4 – Gestion des biens acquis

Il sera fait application de la convention cadre de mise à disposition convenue entre Bordeaux Métropole et l'EPF. Les conditions générales de cette convention de mise à disposition cadre seront applicables. Les modalités spécifiques pourront être étudiées dans certains cas, notamment celles relatives à l'occupation simple par Bordeaux Métropole sans que la Collectivité assume les responsabilités du propriétaire.

A ce titre, il sera notamment établi que :

- les biens libres d'occupation, bâtis ou non, seront à disposition de Bordeaux Métropole,
- les biens occupés pourront être gérés par l'EPF jusqu'à libération des fonds ; l'attention de Bordeaux Métropole sera particulièrement attirée sur les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires lorsque cette réinstallation est nécessaire à l'opération.

Lorsque la gestion des biens est assurée par Bordeaux Métropole, il pourra être étudié avec l'accord de l'EPF la refacturation au projet des interventions réalisées par des prestataires de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses marchés publics.

ARTICLE 4. – 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 **HUIT MILLIONS EUROS HORS TAXES (8 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant 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 5. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de **cinq (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.

ARTICLE 6. — DIFFICULTÉS D'APPLICATION / CONTENTIEUX

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole
représentée par son Président,

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

Patrick BOBET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 178

Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique de la zone d'activité de Bel Air entre la communauté de communes du créonnais, la commune de Sadirac (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique de la zone d'activité de Bel Air entre la communauté de communes du créonnais, la commune de Sadirac (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil
d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019
La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU ADELLI

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement économique de la zone d'activité de Bel Air entre la communauté de communes du créonnais, la commune de Sadirac (33) et l'EPFNA

Objet : Développement économique

Contexte : La CC du Créonnais est située au nord-est de la Métropole Bordelaise. Territoire très dynamique avec près de 2 % de croissance démographique annuelle, elle compte 17 000 habitants répartis au sein de 15 communes. L'économie locale est principalement présente même si la viticulture conserve un poids important.

Projet : Situé sur la commune de Sadirac, au lieu dit Bel-Air, le foncier est une dent creuse d'urbanisation de 18 200m² sur laquelle l'intercommunalité souhaite permettre l'implantation du centre régional de formation des Maîtres Nageurs Sauveteurs. Cette implantation permettra aussi au territoire de se doter d'une piscine. Le foncier actuellement en zone N au PLU de Sadirac devrait être intégrée au PLUi en zone AUy.

Durée : 3 ans

Montant : 500 000,00 €

Garantie de rachat : EPCI

Périmètre : Situé sur la commune de Sadirac, au lieu dit Bel-Air, le foncier est une dent creuse d'urbanisation de 18 200m² sur laquelle l'intercommunalité souhaite permettre l'implantation du centre régional de formation des Maîtres Nageurs Sauveteurs. Cette implantation permettra aussi au territoire de se doter d'une piscine. Le foncier actuellement en zone N au PLU de Sadirac devrait être intégrée au PLUi en zone AUy.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA ZONE D'ACTIVITE DE BEL-AIR

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS (33),

LA COMMUNE DE SADIRAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes du Créonnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 39 Boulevard Victor Hugo - 33670 CRÉON – représentée par **Madame Mathilde FELD**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire
Ci-après dénommée « CCC » ;

D'une part,

La Commune de Sadirac dont la Mairie est située 25 Route de Créon – 33670 SADIRAC, représentée par son maire, **Monsieur Daniel COZ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « la Commune » ;

Et

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

D'autre part.

Page 1 sur 10

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (1,82 ha)

PRÉAMBULE

La Communauté de communes du Créonnais

La Communauté de Communes du Créonnais (CCC) a été créée en 2000. A la suite du schéma de coopération intercommunale (SDCI) prenant effet le 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes voit son nombre de communes portée à 15 avec le départ de Lignan-de-Bordeaux vers la Communauté de communes des portes de l'Entre-deux-Mers et l'arrivée de Capian, Cardan, et Villenave-de-Rions de l'ancienne Communauté de communes du Vallon de l'Artolie. Toutefois sa composition a également été modifiée le 1^{er} janvier 2018 avec le départ de Cardan et l'arrivée de Camiac-et-Saint-Denis.

La Communauté de Communes du Créonnais est intégré au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise géré par le SYSDAU. Bien qu'elle est située au cœur de l'Entre-Deux-Mers, elle demeure en première couronne de la Métropole. Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, la population a plus que doublé depuis 1968, la CCC regroupait près de 16 999 habitants en 2015.

Si la bastide historique de Créon avec ses 4653 habitants est le principal poumon commercial de la CCC, d'autres communes polarisent le territoire du créonnais comme les communes Sadirac (4158 habitants), La Sauve (1505 habitants) et Baron (1170 habitants). Le reste de la CCC est composé de petites communes de moins de 1000 habitants, aux territoires plus ou moins restreints. Ainsi le territoire de la CCC apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. A moins de trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la CCC offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins d'emplois de la Métropole et de la CALI. Avant son extension au 1^{er} janvier 2017 la CCC concentrait déjà plus de 1500 établissements actifs, dont plus de 60% dans le secteur du commerce, des transports et des services divers.

Le Créonnais possède également un potentiel touristique intéressant ne se limitant pas seulement à sa situation géographique entre Bordeaux et Saint-Emilion. En effet, l'Entre-Deux-Mers devient peu à peu une destination touristique propre avec un riche patrimoine bâti dont l'Abbaye de la Sauve-Majeure, géré par le Centre National des Monuments Historiques, en est la figure de proue, mais aussi des coteaux vallonnés au cœur de plusieurs appellations viticoles (dont l'AOC entre-deux-mers). Pour mettre en valeur ces ensembles, l'ancienne voie de chemin de fer Latresne-Sauveterre-de-Guyenne, a été reconvertie en piste cyclable, et les gares de Créon et de La Sauve, ont ou vont être transformées en équipements culturels et sportifs.

En raison de cette pression foncière et à côté de l'habitat de centre-bourg en pierre typique du bordelais, une part toujours plus importante du parc de logement est composée de pavillons individuels. Ce type d'habitat qui a émergé à Créon et Sadirac dès les années 1960, s'est développé dans toutes les communes de la CCC et tend peu à peu à miter le paysage et créer une conurbation entre Sadirac, Créon et La Sauve.

En revanche l'attractivité du territoire permet d'afficher un taux de vacance de seulement 6.3%. Toutefois ce chiffre ne doit pas cacher un taux de vacance beaucoup plus important dans l'habitat ancien des centres-bourgs et notamment dans le cœur de la bastide de Créon.

Il existe en effet, une réelle pression foncière sur certaines de ses communes, le territoire offrant de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la CCC
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : RD 14, RD 671, RD 936 et RD 20.

En 2014, la part des logements locatifs ne représentait que 28% de l'ensemble du parc de logements. De plus le marché locatif appartenait majoritairement au parc privé avec des cas de plus en plus fréquents d'habitat dégradé. Face à ce constat les bailleurs sociaux doivent continuer à construire des logements privés sociaux conventionnés dans les villes et pôles relais, afin de pallier la difficulté à construire des logements de ce type en milieu périurbain et rural.

La Commune de Sadirac

La Commune de Sadirac est située aux portes de l'Entre-Deux-Mers, dans le Département de la Gironde. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Créonnais, et dépend de l'arrondissement de Bordeaux et du canton de Créon.

Situé à moins de vingt minutes du cœur de la métropole bordelaise, le territoire de Sadirac demeure très attractif et est soumis à une pression foncière de plus en plus forte.

La population municipale qui était stabilisée pendant longtemps autour du millier d'habitants connaît une très forte croissance depuis les années 1970. En effet, elle est passée de 1200 habitants en 1975 à plus de 4100 habitants en 2015. Loin de ralentir, ce dynamisme semble au contraire se renforcer avec l'expansion croissante de la métropole bordelaise, et dans une moindre mesure celle de l'agglomération libournaise. La proximité avec ces deux bassins d'emplois, l'accessibilité et le coût du foncier encore maîtrisés sont les principaux moteurs de cette croissance démographique.

La Commune dispose également d'un cadre de vie préservé avec encore de nombreux espaces agricoles et naturels. Sadirac abrite aussi plusieurs édifices remarquables comme le Château de Tustal inscrit aux Monuments Historiques ou comme l'église Saint-Martin.

La Commune est aussi reconnue pour sa production de poterie qui remonte à l'Antiquité et connaît une activité continue depuis la fin du Moyen-Âge. La grande richesse du sous-sol en argile bleue est à l'origine de cette activité. Au milieu du XVIIIe siècle Sadirac comptait plus de 150 potiers qui utilisaient une cinquantaine de fours. Pour promouvoir ce passé une Maison de la Poterie a été installée

Dans les vestiges d'un four potier du XIXe siècle, elle abrite à la fois un musée de la céramique et des ateliers de création.

Le territoire communal, abrite aussi des terres en AOC entre-deux-mers et bordeaux qu'exploitent plusieurs exploitations viticoles.

Par ailleurs, Sadirac accueille de nombreux services, renforçant son dynamisme. En effet, la commune dispose d'infrastructures scolaires, écoles maternelle et primaire, une bibliothèque et un important tissu associatif et commercial.

En outre, en 2015, la Commune accueillait près de 250 entreprises dont plus de 30% dans le secteur du commerce et de la restauration.

La Commune abritait également une petite activité industrielle qui représentait près de 10% des emplois du territoire. Toutefois avec la fermeture récente de l'usine Placoplatre, cette spécificité tend à se marginaliser.

Comme dans la plupart des communes du Créonnais, le parc de logements de Sadirac demeure très monotypé avec plus de 92% de maisons individuelles. Le parc locatif demeure assez faible puisque 82 % des logements sont occupés par leurs propriétaires.

Chiffre assez significatif, le taux de logement vacants représentait moins de 5% du parc de logements en 2015 contre 8% en 2010. Cette donnée confirme l'attractivité foncière et immobilière de cette commune aux portes de la Métropole et une tension sur le marché du logement.

Conséquence de la prédominance de la maison individuelle et de l'attractivité du territoire, les fonciers constructibles tendent à se raréfier sur la Commune. Dès lors, les deux principaux enjeux de Sadirac sont de

- Parvenir à continuer le développement de l'habitat en limitant la consommation de ces espaces naturels ou agricoles, et en densifiant son tissu existant.
- Permettre le développement de l'emploi local

Le projet de Communauté de Communes

La Communauté de communes du Créonnais, accompagnée de la Communauté de communes de l'Entre-deux-Mers et de la Communauté de communes des Coteaux du Bordelais, souhaite la mise en place d'un projet pilote d'équipement aquatique et de formation des sauveteurs en mers.

Malgré son attractivité démographique et son dynamisme économique, la Communauté de communes du Créonnais ne compte, à ce jour, aucune installation nautique.

Dès lors l'accueil d'un Centre régional de formation pour les Maîtres-Nageurs Sauveteurs, équipé d'une piscine est une opportunité économique importante pour son territoire.

Ce projet doit permettre de répondre aux constats problématiques de la recrudescence des noyades. En effet, aujourd'hui, presque un élève sur cinq ne sait pas nager, ce qui fait obstacle à l'obligation d'apprentissage de la natation dans les cycles primaires et secondaires, prévue par la circulaire du 22 août 2017.

Aussi la seule installation publique existante au sein des trois EPCI précités, est une piscine découverte, (fermée en période hivernale), située sur la Commune de Latresne. Ce manque d'infrastructures nautiques pour les scolaires génère donc d'importants coûts de transport pour rejoindre les installations les plus proches se trouvant dans la métropole bordelaise ou l'agglomération libournaise.

Ainsi cet équipement doit bénéficier aux collèges de Créon, Latresne, Tresses, Carignan-de-Bordeaux, Sauveterre-de-Guyenne et Podensac.

Aussi, la création d'un équipement nautique, sur la Commune de Sadirac, devrait permettre l'apprentissage de la natation à près de 3 000 élèves, âgés de 6 à 11 ans, sur une zone de chalandise qui regroupe actuellement la population des 3 intercommunalités voisines, soit un bassin de population d'environ 56 000 habitants. Par ailleurs, l'ouverture prochaine d'un lycée sur la Commune voisine de Créon va renforcer l'attractivité du territoire, et donc encourager l'installation de jeunes ménages. Le besoin en infrastructure sportive, et notamment nautique, est donc urgent.

Cet équipement doit aussi permettre la création d'une petite dizaine d'emplois sur le territoire.

Ainsi, la Communauté de communes du Créonnais souhaite l'acquisition d'une dent creuse, au sein de la zone d'activités de Bel-Air, sur la Commune de Sadirac, afin d'y construire et accueillir cet équipement nautique.

Parallèlement, une étude complémentaire, réalisée en mars 2019, met en exergue plusieurs scénarios d'aménagement. Cette étude permet avant tout d'analyser la préfaisabilité foncière et financière d'une telle opération.

La Communauté de communes sollicite donc l'intervention de l'EPFNA afin de négocier et d'acquérir ces fonciers, pour la bonne réalisation de ce projet d'envergure.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de

lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

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

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

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

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

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

L'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'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la collectivité et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes du Créonnais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-017 signée le 31 mai 2018 conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 14 novembre 2017 (délibération n°68-11-17) et du Bureau n°B-2017-86 de l'EPFNA du 28 novembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de communes du Créonnais et de ses communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la CCC, il est convenu que le partenariat doit permettre d'intervenir sur plusieurs projets sur le territoire de la CCC. Il devrait permettre d'intervenir au cœur de la bastide de Créon. D'autres interventions devraient également peu à peu se mettre en place, notamment dans les centres-bourgs de différentes communes affectées par la vacance commerciale et le logement dégradé.

La CCC et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs, dont la bastide de Créon, qui présentent souvent des friches commerciales ou des logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage
- Des projets d'activités économiques toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint par les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

- **Projet : Centre de formation FNMNS**

Site : Parcelle cadastrée section AH n° 43 – 44 – 45 – 48 – 49 - 50, sis lieu-dit « Bel-Air », au sein de la zone d'activités de Lorient, sur la Commune de Sadirac. Surface 18 200m².

Il s'agit d'une ancienne zone N du PLU de Sadirac, qui est passée en zone AUy, suite à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêtée en mai 2019, et applicable à partir de janvier 2020. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains nus ne peut intervenir que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est donc en vigueur sur ce secteur, dans le nouveau PLUi, permettant ainsi l'accueil de nouvelles activités économiques sur la partie-sud de la zone d'activités déjà existante.

Projet : La Communauté de communes souhaite l'acquisition de ces terrains nus afin d'y implanter un équipement public structurant sur son territoire, plus précisément, un Centre régional de formation pour les Maîtres-Nageurs Sauveteurs, équipé d'un bassin sportif. Cette dent-creuse sélectionnée bénéficie d'une localisation stratégique, à seulement 2 kms de la bastide de Créon. Elle est donc accessible sur l'axe très passant (RD 671) reliant Bordeaux à Créon. Elle est également accessible par la zone d'activités de Bel-Air. Une desserte vers ce site est également assurée par les lignes de bus TransGironde. L'implantation de cette infrastructure sur cet espace permettra ainsi aux différents usagers des intercommunalités d'être à seulement une quinzaine de minutes de l'infrastructure, favorisant l'apprentissage de tous à la natation.

Phasage prévisionnel :

- 2019-2020 : négociations et acquisition des fonciers
- 2020-2021 : cession à la Communauté de communes ou directement à la FNMNS

Sur ce foncier, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires une fois le nouveau PLUI entré en vigueur.

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

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

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPFNA pourra mener avec la collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la collectivité et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession commune des fonciers de la collectivité et de l'EPFNA et de permettre la réalisation du projet validé par 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 de Nouvelle-Aquitaine est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T).

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

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

ARTICLE 4 – 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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de communes du Créonnais
représentée par sa Présidente,

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

Mathilde FELD

Sylvain BRILLET

La Commune de Sadirac
représentée par son Maire,

Daniel COZ

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Page 9 sur 10

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-179

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Allasac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (19) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Allasac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (19) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 700 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil
d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

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

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Allasac, la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (19) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation de centre-bourg

Contexte : Commune structurante au nord de l'agglomération de Brive, incluse dans l'OPAH-RU communautaire et dans l'ORT.

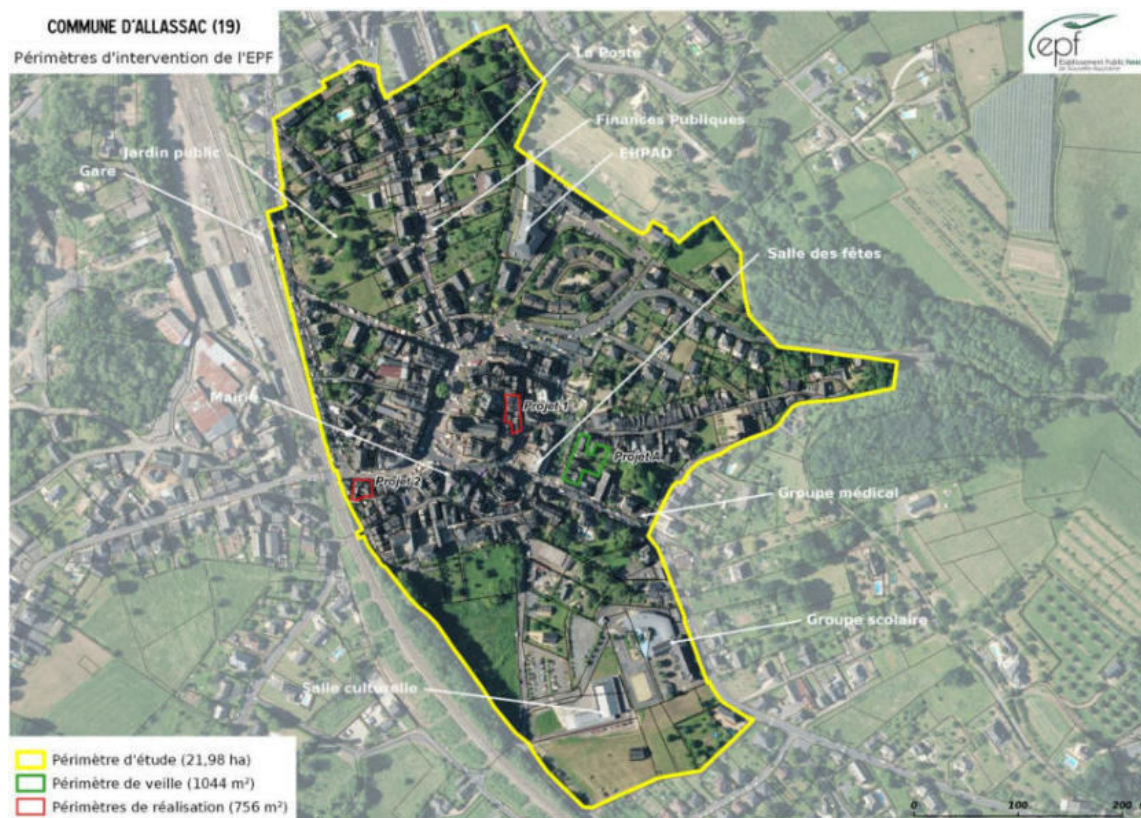
Projet : Restructuration d'îlots stratégiques en cœur de ville.

Durée : 5 ans

Montant : 700 000,00 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Ilots vacants dégradés en cœur de bourg.





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ENTRE

LA COMMUNE D'ALLASSAC (19)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE (19)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune d'Allassac, dont le siège est situé, 2 Place de la République, 19240 ALLASSAC, représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Louis LASCAUX**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du 14 novembre 2019 ;
ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération du Bassin de Brive, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 9 avenue Léo Lagrange 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE, représentée par son Président, **Monsieur Frédéric SOULIER**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

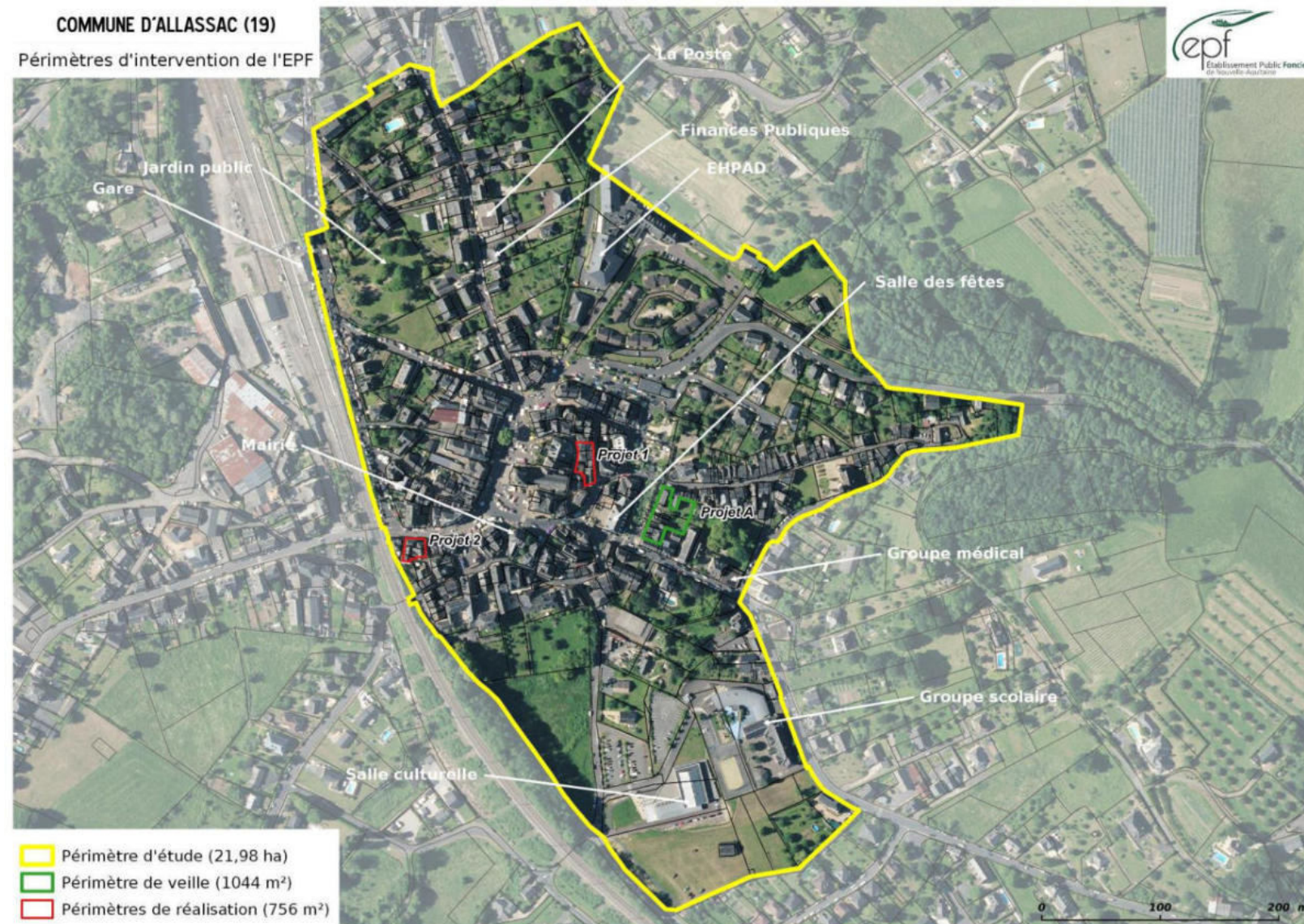
L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.

Page 1 sur 8

Identification des périmètres d'intervention



COMMUNE D'ALLASSAC (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune d'Allassac fait partie de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2) afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPPFNA tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune d'Allassac

La commune d'Allassac est située dans le département de la Corrèze, chef-lieu du canton le plus peuplé de la Corrèze, pôle d'équilibre structurant de la communauté d'agglomération du bassin de Brive, bassin de vie de 6000 habitants, bourg de centralité (réf Conseil Régional) à seulement quinze kilomètres de Brive-La-Gaillarde, ville-centre de la communauté d'agglomération. A ce titre, il est possible de regagner en une vingtaine de minutes seulement le centre-ville de Brive. En outre, la commune est localisée à 5 minutes du carrefour autoroutier A20 et A89, à 1 heure de Limoges et à 2 heures de Toulouse. Elle est desservie par la départementale 901 qui structure l'Est du département. Par ailleurs, Allassac bénéficie d'une gare SNCF ce qui la rend très accessible sur l'axe Paris-Limoges-Brive-Toulouse et favorise ainsi son attractivité résidentielle.

Cette attractivité est d'ailleurs confirmée par une augmentation de la population communale de 3786 habitants en 2010 à 4005 habitants au recensement 2015 et une démographie dynamique depuis 10 ans avec une moyenne de 36 naissances par an, et 14 permis de construire de maisons neuves.

Allassac possède l'ensemble des services publics : centre des finances publiques, gendarmerie, Centre d'Incendie et Secours, poste, gare SNCF, un groupe scolaire de 300 élèves et un collège de 470 élèves avec internat.

Les Allasacois bénéficient d'infrastructures sportives et culturelles telles que, une bibliothèque, une salle culturelle, deux boulodromes, un gymnase, un dojo, une piscine, trois stades dont un stade multi-sports.

Allassac compte une trentaine de commerces et services en centre bourg, une petite zone d'activité de 8 acteurs économiques et 2 supermarchés en périphérie.

L'offre médicale et paramédicale est riche avec un groupe médical de 4 médecins, deux chirurgiens-dentistes, deux cabinets d'infirmiers, une pharmacie, 6 paramédicaux mais aussi un EPHAD de 81 lits et un SSIAD de 30 places. Dès lors, il est primordial que cette offre en commerces et services soit pérennisée pour assurer l'attractivité de la commune.

Fleuron de l'économie allasacoise durant un siècle, une exploitation ardoisière a marqué l'architecture médiévale de la ville : l'Eglise de la Décollation de Saint Jean-Baptiste, le Pont du Saillant, la Tour César, le Manoir des Tours. Par ailleurs, la Commune est traversée par La Vézère qui permet de profiter des nombreuses activités proposées telles que du canoë, du stand up paddle, du kayak. La présence d'un village de séjour adapté d'une capacité d'accueil de 50 personnes et d'une aire de camping-cars de 24 places conforte l'attractivité touristique de la commune.

Une commune aux multiples labels : Ville fleurie, ville étoilée, station verte qui héberge également le siège social du Pays d'Art et d'Histoire Vézère-Ardoise (47 communes)

En outre la Commune fait partie du périmètre de l'OPAH communautaire lancée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive. Allassac est identifiée par l'étude pré opérationnelle comme une Commune faisant l'objet d'une OPAH-RU, dispositif renforçant une OPAH classique par des moyens supplémentaires.

Le projet de la commune

Soucieuse de pérenniser son attractivité à l'échelle du territoire, la Commune souhaite mener une action sur plusieurs îlots aux bâtis dégradés pour permettre la réalisation d'opérations d'ensemble en renouvellement urbain ou en aération du tissu bâti.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1 – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération nous indique que la convention avec la commune d'Allasac s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 19-19-051 relative aux centres-bourgs et au foncier commercial en centre ancien signée le 29 avril 2019 entre la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et l'EPFNA.

La communauté d'agglomération du Bassin de Brive identifie plusieurs enjeux fonciers importants :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale ;
- Développer l'offre économique

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg en jaune sur la carte.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPFNA. L'EPFNA n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPFNA pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

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

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

Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la carte.

Projet A : Restructuration d'un îlot stratégique en cœur de ville

Site : ce site correspond aux parcelles cadastrées AS n° 83, 84, 85, 86, 87, 88, place du 14 juillet. Il s'agit de plusieurs bâtisses en mauvais état.

Projet : Sur cet îlot composé de plusieurs bâtisses vacantes et à l'abandon localisé place du 14 juillet, la collectivité souhaite anticiper de futures mutations pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble visant à restructurer le quartier autour de la place du 14 juillet et des équipements existants. Au regard de l'état de certains biens, des études visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération pourront être menées.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPFNA peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

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

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

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

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

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

Projet 1: Requalification d'un îlot bâti dégradé

Site : Ensemble immobilier fortement marqué par la vacance et le mauvais état des bâtiments rue de la Liberté et rue Delmond DUVIALARD (parcelles AS 297, 298, 301, 302, 303, 304).

Descriptif : La commune prévoit de démolir une partie de ces bâtiments pour aménager de nouveaux espaces publics (stationnements...), aérer le tissu bâti dense et de recréer les conditions propices à un retour des habitants dans ce secteur marqué par de nombreuses habitations vacantes et des problématiques de stationnement. La partie restante de l'îlot, identifiée dans le cadre de l'OPAH-RU, pourra faire l'objet de réhabilitation visant à permettre l'installation de nouveaux ménages.

Projet 2 : Aération d'un îlot en centre-ville

Site : Ensemble de bâtisses en mauvais état localisé rue Auguste Bourdarias et rue des Deux Portes (parcelles cadastrées AS 243, 244, 245 et 246)

Descriptif : Sur cet îlot identifié dans le cadre de l'OPAH-RU, la commune envisage de mener une opération mixant démolition et réhabilitation en vue d'aérer un tissu dense et en mauvais état et favoriser ainsi le retour des ménages dans ce secteur. La démolition des bâtiments permettra, en outre, la création d'espaces publics et notamment d'espaces de stationnement.

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

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

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € H.T.).

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

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

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune d'Allasac
représentée par son maire,

La communauté d'agglomération du
Bassin de Brive
représentée par son président,

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

Jean-Louis LASCAUX

Frédéric SOULIER

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du

Annexe n° 1 : règlement d'intervention

Annexe n° 2 : convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 180

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Nontron, la communauté de communes Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Nontron, la communauté de communes Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

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

03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Nontron, la communauté de communes Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg et gisement foncier

Contexte : La commune de Nontron est située au nord de la Dordogne, dans le Périgord Vert, et fait partie de la communauté de communes du Périgord Nontronnais. Elle est une sous-Préfecture et un chef-lieu d'arrondissement.

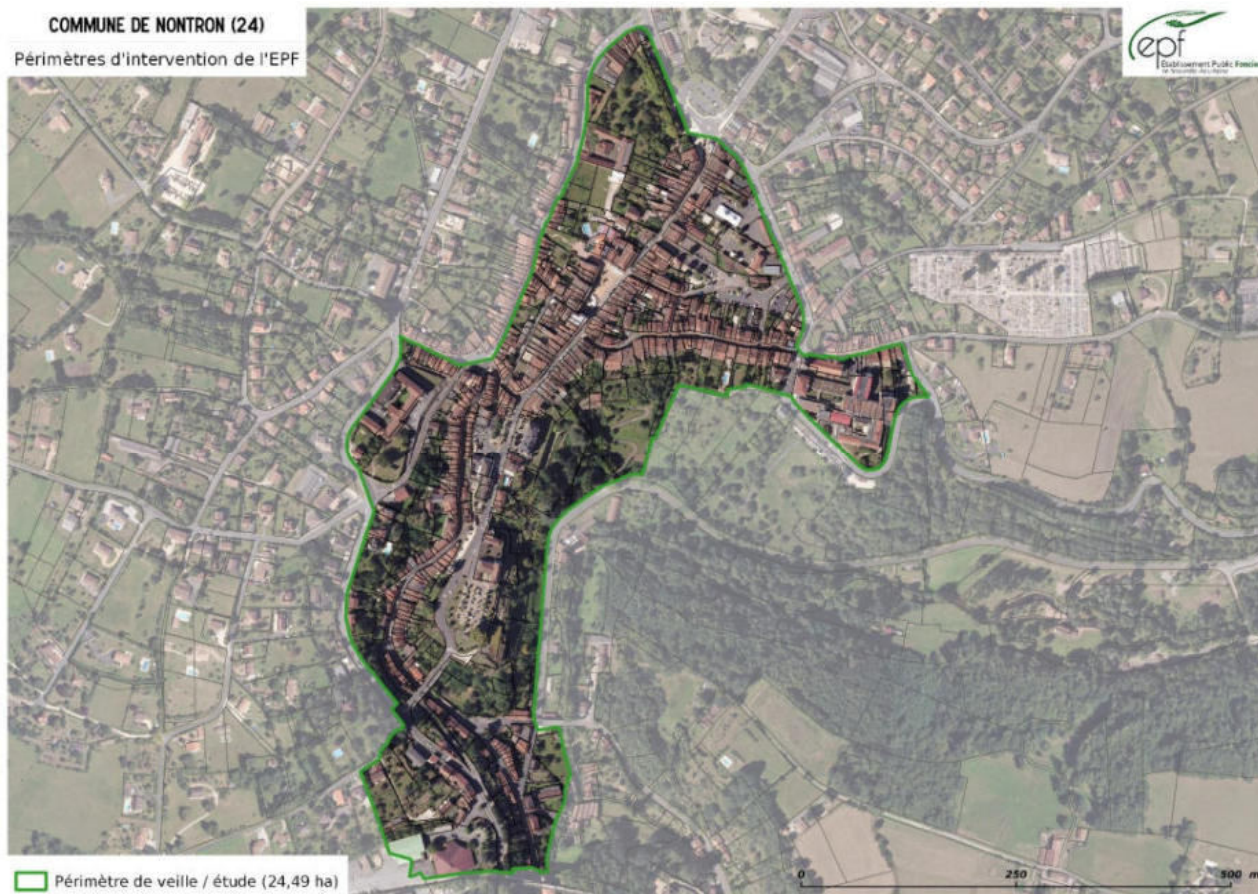
Projet : L'intercommunalité cherche à développer l'emploi sur place en favorisant l'installation de commerces et services.

Durée : 4 ans

Montant : 150 000,00 €

Garantie de rachat : la commune

Périmètre : Périmètre d'étude et de veille sur tout le centre-bourg



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE NONTRON (24)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PERIGORD NONTRONNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Nontron dont la Mairie est située 1 Place Alfred Agard – 24300 NONTRON, représentée par son maire, **Monsieur Pascal BOURDEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

La Communauté de Communes du Périgord Nontronnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 48-50 Rue Antonin Debidour – 24300 NONTRON représentée par **Monsieur Marcel RESTOIN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du,
Ci-après dénommée « **CCPN** » ;

D'une part,

Et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part.

1 / 10

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE NONTRON (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune de Nontron

La commune de Nontron est située au nord du Département de la Dordogne, en Région Nouvelle-Aquitaine. Elle se trouve au centre du triangle Angoulême Périgueux et Limoges. La Commune est traversée par le Bandiat, sous-affluent de la Charente. Intégrée géologiquement au Massif Central, la Commune est construite sur le rebord du socle hercynien. Elle se situe également au cœur du Parc naturel régional Périgord Limousin, offrant ainsi une nature préservée.

Chef-lieu du canton et de l'arrondissement de Nontron, elle est également l'une des trois sous-préfectures du Département. Et depuis 2015, la Commune est aussi devenue le bureau centralisateur du canton du Périgord Vert Nontronnais.

L'aire urbaine de Nontron s'étend sur 3 communes (Saint Front-sur-Nizonne, Saint-Martin-le-Pin, et Savignac-de-Nontron), comptant ainsi environ 4 600 habitants en 2014.

Elle appartient également aux 28 communes composant la Communauté de communes Périgord Nontronnais, dont elle est le siège, depuis le 1^{er} janvier 2017.

En 2015, la commune de Nontron compte environ 3 121 habitants. Cette démographie nontronnaise est relativement stable, même si la tendance est à un décroissement de la population ces dernières années.

Même si la Commune a longtemps été très enclavée, sans aucun axe routier important pour desservir le territoire, constituant un frein indéniable à l'essor de l'économie locale, la démographie nontronnaise reste relativement importante. Ainsi, Nontron est la commune la plus peuplée de la Communauté de communes Périgord Nontronnais.

La population nontronnaise est assez homogène, avec autant de jeunes, que d'actifs que de retraités.

Pour pallier cette enclave historique, le territoire communal est désormais au cœur d'un important dispositif autoroutiers, avec 6 RD traversant le territoire (RD 3, RD 85, RD 87, RD 94, RD 675, et RD 707). L'ensemble de ces axes permettent le développement économique de la Commune, et le développement de l'aire urbaine nontronnaise.

La Commune dispose également d'un réseau de bus, et d'une ligne de transport scolaire.

Historiquement, la Gare ferroviaire de Nontron, ouverte en 1883, reliait Nontron à Queroy-Pranzac (16). Cette ligne ferroviaire a ensuite été étendue à Thiviers, suite à la construction du Viaduc qui enjambe le Bandiat. Cette gare ferroviaire a fonctionné jusqu'en 1946 pour les voyageurs, et jusqu'en 1970 pour les marchandises. Désormais, la Gare la plus proche, la Gare de Thiviers, se trouve à une trentaine de km.

Fondée par les Gallo-Kimris venus d'Asie et les Phéniciens, puis conquise à de nombreuses reprises, la commune de Nontron a ensuite été assiégée, passant des mains du Roi de France à celles du Roi d'Angleterre. Durant la Révolution Française, Nontron devient la sous-préfecture du Département de la Dordogne.

Marquée par l'Histoire, la Commune dispose ainsi d'un petit patrimoine culturel avec ses châteaux, notamment son Château de Nontron classé aux Monuments Historiques en 1984, sa Demeure d'Azat ou encore son Jardin des Arts. La commune de Nontron est également au cœur de manifestations culturelles et locales, à l'image de son carnaval médiéval « *La Mascarade des Soufflaculs* », de sa « *Fête du couteau* » ou de son « *Salon des antiquaires* ». Par ailleurs, la commune de Nontron est composée de plusieurs immeubles situés le long de l'avenue du Général-Leclerc, de la rue Carnot, de la rue André-Picaud et d'une partie de la rue de la Croisette. Ce patrimoine urbain, étendu sur 2 hectares, fait l'objet d'une protection (site inscrit).

Enfin, puisque la Commune est intégrée au Parc naturel régional Périgord-Limousin, la Vallée du Bandiat est protégée au titre d'une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I pour la protection de sa flore. La Commune a également donné son nom à un minéral, la nontronite.

Le territoire communal bénéficie donc de plusieurs sites remarquables tels que le Roc branlant, le Boviduc ou encore le Chapelet du diable.

Depuis l'époque gallo-romaine et jusqu'au milieu du XIX^e siècle, l'activité principale était l'extraction du minerai de fer, pour assurer le fonctionnement de forges et de hauts-fourneaux notamment. Puis, la Commune a été le lieu d'accueil de beaucoup d'entreprises chaussants (notamment, Adidas). La commune de Nontron est également très connue pour ses coutelleries, réalisées depuis le Moyen-Âge.

Aujourd'hui, l'économie locale est relativement diversifiée allant des entreprises de luxe (telle que *Hermès*) aux entreprises artisanales. La Commune est également dotée d'un centre Hospitalier, rattaché au centre hospitalier de Périgueux, et d'une maison de retraite.

La commune de Nontron compte ainsi 460 établissements, dont 63 % au niveau des commerces, services et transports. Nontron est donc une commune dynamique, avec 2 418 emplois dans la zone en 2015, soit une population composée de 73,7 % d'actifs, dont 1 078 sont des actifs ayant un emploi et résidant dans la zone.

La plupart des commerces se situent en centre-ville, même si des supermarchés commencent à s'installer en périphérie.

La commune de Nontron dispose d'un important dispositif d'enseignement. En effet, le territoire communal compte une école maternelle « Jean Rostand », une école primaire « Anatole France » et une école primaire « Gambetta ». Mais la Commune a également une Cité scolaire Alcide Dusolier, avec un collège, un lycée général et un lycée professionnel.

L'importance de ces établissements d'enseignement est donc un véritable atout pour l'accueil de jeunes ménages souhaitant s'installer sur la Commune.

Enfin, le bourg de Nontron est concentré le long des différentes routes départementales, en plusieurs quartiers d'habitations. En 2015, le parc de logements nontronnais est composé de 76,3 % de résidences principales, en majorité (77,9 %) par des maisons individuelles, et très peu de résidences secondaires et occasionnelles (8,8 %). Seulement 59,3 % sont propriétaires de leur logement, le reste étant locataires ou logés gratuitement.

Le parc de logements nontronnais est assez hétérogène, avec 28,7 % de logements construits avant 1945, 66,7 % de logements construits entre 1945 et 2005 et seulement 4,5 % de logements récents (moins de 15 ans).

Cette hétérogénéité explique notamment l'important taux de vacance au sein de la Commune (14,9 % en 2015). Et ce taux est en hausse ces dernières années, puisque la Commune ne comptait que 11,2 % de vacance en 2010.

L'enjeu de la Commune est donc de maintenir ce dynamisme et cette attractivité communale.

La Communauté de Communes Périgord Nontronnais

La Communauté des communes du Périgord Nontronnais (CCPN) qui est constituée des communes d'Abjat-Sur-Bandiât, Augignac, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-Reilhac, Champs-Romain, Connezac, Etouars, Hautefaye, Javerlhac-et-la-Chapelle-Saint-Robert, Le Bourdeix, Lussas-et-Nontronneau, Milhac-de-Nontron, Nontron, Piégut-Pluviers, Saint Barthélémy de Bussière, Saint Estèphe, Saint Front la Rivière, Saint Front sur Nizonne, Saint Martial de Valette, Saint Martin le Pin, Saint Pardoux la Rivière, Saint Saud Lacoussiere, Savignac de Nontron, Sceau Saint Angel, Soudat, Teyjat, et de Varaignes a été créée le 1^{er} janvier 2017.

Elle est située à l'extrémité Nord du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La Cdc du Périgord Nontronnais dispose de compétences majeures pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre la politique locale du logement, les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La CCPN regroupait 15 760 habitants en 2014, sur un territoire très majoritairement composé d'espaces ruraux. En effet sur les vingt-huit communes qui la composent, seulement trois dépassent le millier d'habitants, Saint-Pardoux-la-Rivière, Piégut-Pluviers et Nontron la plus peuplée avec 3 150 habitants en 2014. Cette dernière est l'une sous-préfecture du département la Dordogne mais c'est aussi la capitale de ce qu'on appelle le Périgord

Vert. La ville est connue pour ses coutelleries et son artisanat de luxe.

Après plusieurs décennies de régression, la démographie semble se stabiliser et même repartir à la hausse dans certaines communes de la CCPN. Cependant, le territoire souffre de son enclavement et de son éloignement des grands axes (routiers et ferrés) qui structurent la région. Ainsi on constate un vieillissement de la population sur le territoire. En effet plus d'un quart de la population a plus de 65 ans.

L'économie de la CCPN repose essentiellement sur l'agriculture, l'artisanat et les petites industries de luxe, mais aussi de plus en plus sur le tourisme.

Le parc de logement de la CCPN est assez ancien puisque plus de la moitié du bâti a été construit avant 1949. Aussi on constate que plusieurs centaines de résidences principales ne disposent pas de salle-de-bain ce qui laisse supposer la persistance de nombreux logements indignes.

Le projet de la Commune :

La commune de Nontron sollicite l'EPFNA pour une mission de prospective foncière afin de renforcer le centre-ancien de la Commune, avec notamment un travail sur l'aspect logements, économique et social.

Cette mission entre dans les objectifs de la convention cadre n° 24-17-087 signée le 01 mars 2018 entre la Communauté de communes du Périgord Nontronnais et l'EPFNA, notamment :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants non traités ;
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations.

Les collectivités souhaitent redynamiser le centre-bourg de la commune de Nontron en permettant l'implantation de commerces, de logements et de services à la population, tout en reconquérant les logements vacants.

La commune de Nontron, consciente de ses problématiques, souhaite une intervention de l'EPFNA dans le centre-ancien pour :

- des logements vétustes qui ne sont plus adaptés aux besoins
- une vacance des logements et commerces forte
- du bâti en centre-ancien en état d'abandon

En ce sens, les collectivités sollicitent l'EPFNA pour la réalisation d'une étude sur le centre-bourg qui permettra de mettre en place une stratégie de redynamisation du centre-ancien de la commune.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les

opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE_

La Communauté de communes du Périgord Nontronnais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-087 signée le 01 mars 2018 conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 16 octobre 2017 et du Conseil d'administration n°CA-2017-89 de l'EPFNA du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de communes et de la Commune, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la CCPN, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La CCPN et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités ;
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels ;
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite

- taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution ;
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites ;
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre d'étude sur lequel une mission de prospective foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au centre-bourg (périmètre identifié 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'EPFNA n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

En ce sens l'EPFNA, en partenariat avec la Commune, pourra lancer une étude pour comprendre les modes de consommation des habitants, les modes de déplacements, les besoins tant au niveau des services que du logement. Cette étude permettra de définir une stratégie et ainsi de mettre en lumière un projet pour redynamiser le centre-bourg de la Commune.

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

Ce périmètre de veille correspondra au périmètre d'étude, à savoir le centre-bourg.

Ce périmètre permettra d'engager de futurs projets d'intervention. Le cas échéant, ces derniers seront formalisés par des avenants à 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'EPFNA 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'EPFNA sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPFNA et la collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour

accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

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 de Nouvelle-Aquitaine est de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € H.T.)**.

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

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

ARTICLE 4 – 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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Nontron
représentée par son Maire,

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

Pascal BOURDEAU

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes Périgord Nontronnais
représentée par son Président,

Marcel RESTOIN

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-181

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Nathalène, la communauté de communes Sarlat-Périgord-noir (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Nathalène, la communauté de communes Sarlat-Périgord-noir (24) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg

Contexte : La commune de Sainte-Nathalène se trouve dans le Périgord vert, dans l'aire urbaine de Sarlat-La-Canéda. Elle fait partie de la communauté de communes Sarlat Périgord-Noir.

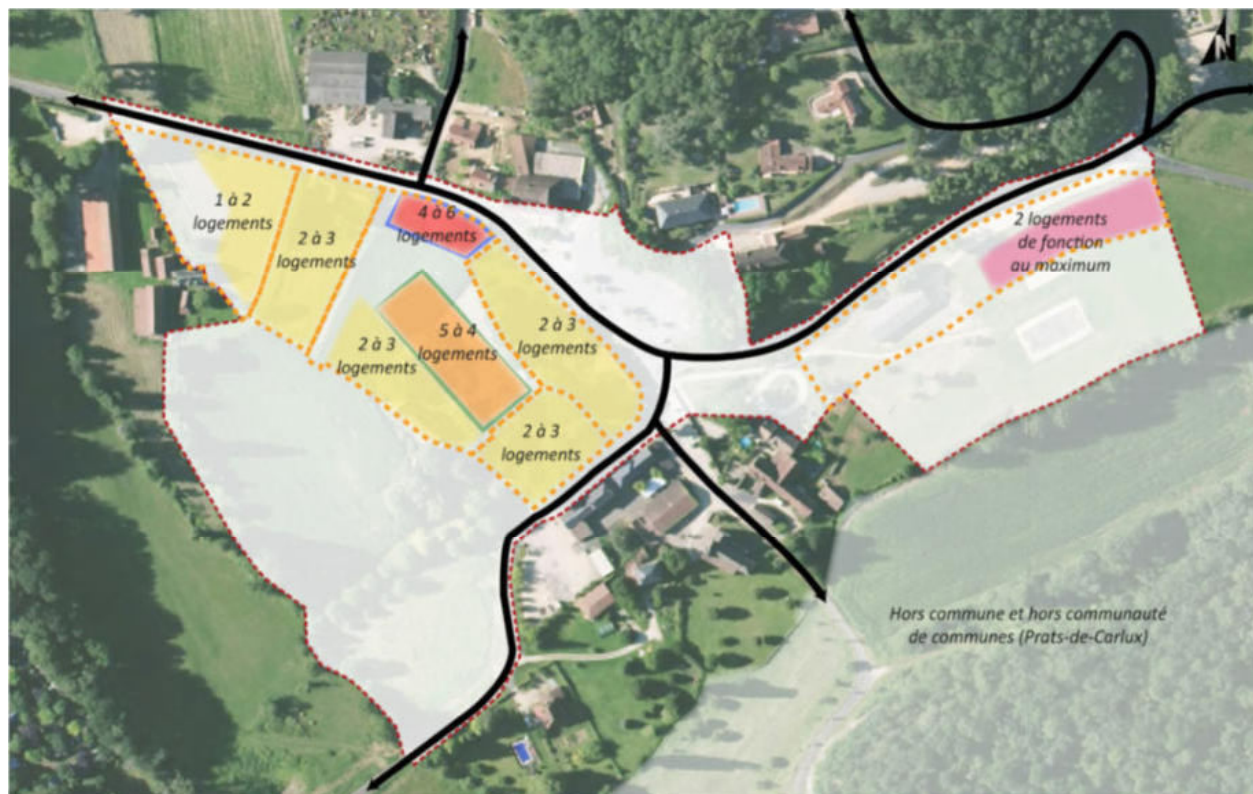
Projet : Restructuration de fonciers en cœur de bourg, à travers la réhabilitation d'un bâti ancien et vacant et la réalisation d'un programme de logements sur les fonciers nus.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000,00 €

Garantie de rachat : la commune

Périmètre : Plusieurs fonciers nus et bâtis dans le centre-bourg.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-NATHALENE (24)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SARLAT PERIGORD-NOIR

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Saint-Nathalène dont la Mairie est située Le Bourg – 24200 SAINTE-NATHALENE, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Michel PERUSIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir dont le siège est situé Place Marc Busson – 24200 SARLAT-LA-CANEDA, représentée par son président, **Monsieur Jean-Michel PERUSIN**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du 23 septembre 2019,
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** » ;

D'une part,

Et

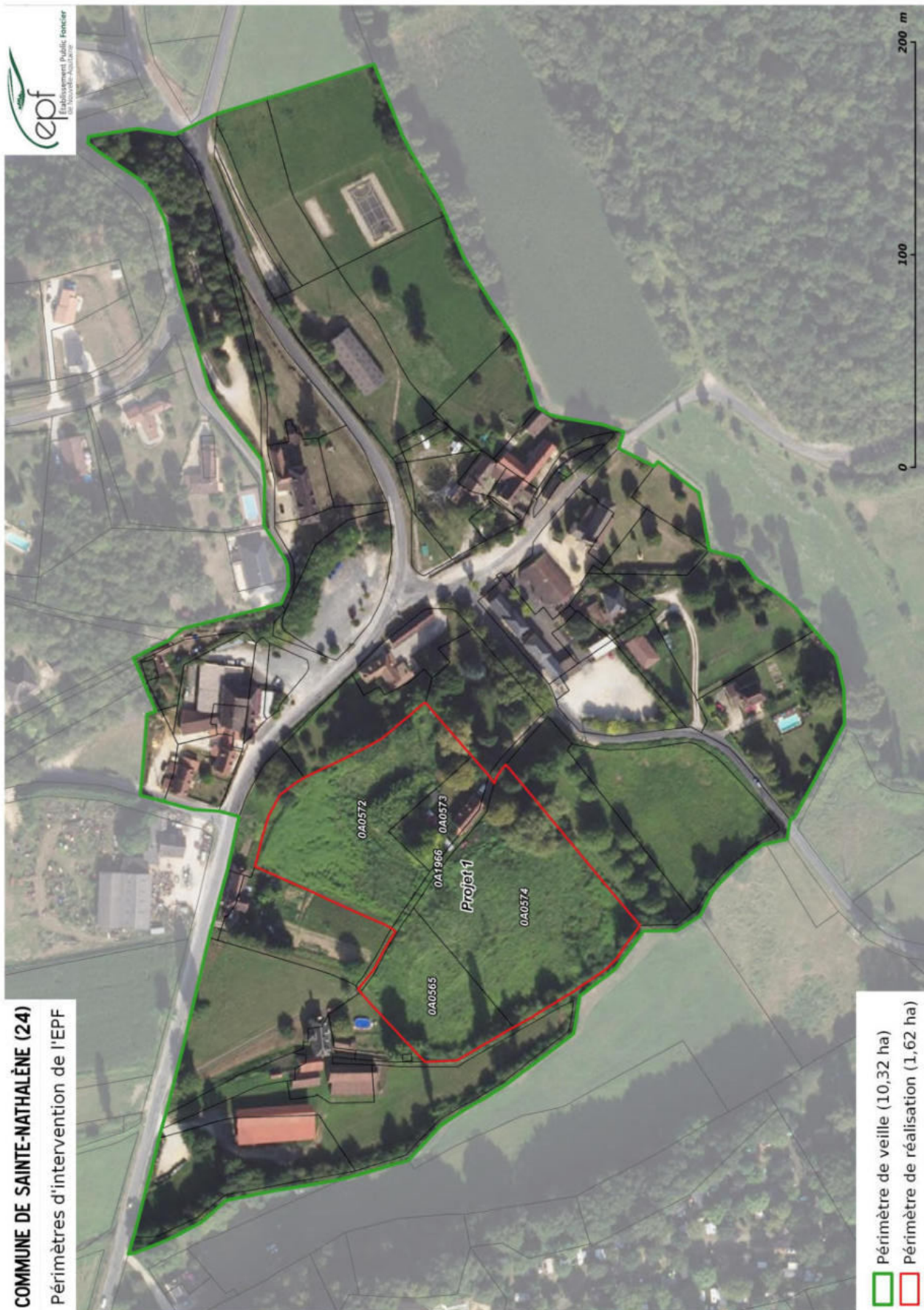
L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part.

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINTE-NATHALÈNE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Nathalène

La commune de Sainte-Nathalène est située au sud-est du département de la Dordogne, dans l'aire urbaine de Sarlat-La-Canéda. Elle se trouve en Périgord Noir, dans la vallée de l'Enéa, un court affluent de la Dordogne. La commune fait partie de la communauté de commune Sarlat Périgord-Noir, qui compte 13 communes.

Traversé par la route départementale 47 au sud-ouest de son territoire, le village de Sainte-Nathalène est situé à 6km au nord-est de Sarlat-la-Canéda et 15km à l'ouest de Souillac.

La gare la plus proche est celle de Sarlat-La-Canéda, qui est une gare cul-de-sac. Cette gare se trouve sur l'axe ferroviaire Sarlat-Bergerac-Libourne-Bordeaux. Un changement de TER permet de relier Sarlat-La-Canéda à Périgueux et Agen.

Classée « commune touristique », elle fait partie d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Une partie de ses coteaux calcaires est préservée comme zone Natura 2000 et la totalité de la vallée de l'Enéa fait partie d'un site inscrit.

En 1982 la population de la commune était de 346 habitants pour ne cesser d'augmenter jusqu'en 2011 où elle atteint 585 habitants. En 2016, la commune comptait 578 habitants, en diminution de 1,2 % par rapport à 2011. La population est à 50% représentée par les 30-60ans.

La commune compte 356 logements, dont 71,9% sont des résidences principales. 93,8% de ces logements sont des maisons. Les résidences principales se composent à 81% de logements de 4 pièces ou plus. 73,3% des occupants des résidences principales en sont propriétaires. Le pic de construction des logements de la commune se trouve entre les années 90 et 2005.

La commune compte 8,5% de logements vacants (soit 30 logements sur 356).

La commune offre 97 emplois et compte 81,3% d'actifs, dont 75% travaillent dans une commune voisine.

AU 31 décembre 2018 la commune comptait 32 entreprises et 34 établissements. Depuis 2015 la commune connaît un pic de création d'établissements et d'entreprises.

Les établissements sont répartis à 52% dans le secteur du commerce, transports, services divers, à 28% dans le secteur de l'agriculture, sylviculture et pêche, à 10% dans le secteur de la construction, à 8% dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, et à 2% dans le secteur de l'industrie. Les établissements se répartissent à 56% dans la sphère présentielle et à 44% dans la sphère productive.

La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir

La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir résulte de la fusion de la Communauté de communes du Périgord Noir et de la Communauté de communes du Sarlandais. Elle est créée le 31 décembre 2010, et effective depuis le 1^{er} janvier 2011.

La Communauté de communes conserve le nom de Communauté de communes du Périgord Noir, puis est renommée Communauté de communes Sarlat Périgord Noir, à compter du 17 mai 2011. Le siège, initialement à Vitrac, est désormais transféré à Sarlat-la-Canéda.

Outre le départ de la Commune de Carsac-Aillac, le 1^{er} janvier 2011 pour rejoindre la Communauté de communes du Pays de Fénelon, l'intercommunalité n'a pas connu de changement.

La Communauté de communes Sarlat Périgord Noir couvre un territoire de presque 230 km². Son territoire est le 2^e plus petit des 20 intercommunalités composant la Dordogne. Localisée au Sud-Est du Département de la Dordogne, au Sud de la Région Nouvelle-Aquitaine, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme, de la Communauté de

communes du Pays de Fénelon, de la Communauté de communes Domme-Villefranche du Périgord et de la Communauté de communes Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède.

Le paysage de l'intercommunalité se compose principalement de paysages vallonnés, marqués de chênes verts. Certaines des communes sont bordées par la Dordogne.

Le territoire se situe sur 2 grands bassins versants (la Dordogne Karstique et la Vézère) et sur plusieurs sous-bassins versants (les Beunes, la Cuze, le Pontou, l'Enéa, le Béringot et le Brudou). La gestion de l'ensemble de ces bassins est partagée entre la **Communauté de communes** Sarlat Périgord Noir, 2 syndicats rivières, et la Communauté de communes du Pays de Fénelon.

Par ailleurs, suite aux travaux de diagnostics et d'études, menées depuis 2014, les 2 Communautés de communes ont le projet commun de mettre en place un plan pluriannuel de gestion du bassin versant de l'Enéa, déclaré d'intérêt général le 24 mars 2017. Ce plan se décline en plusieurs actions.

Le réseau routier de la **Communauté de communes**, composé de 550 kms de routes réparties sur les différentes communes, structure le territoire. A cet égard, la **Communauté de communes** s'est fixée l'objectif d'améliorer ce réseau routier en adoptant un plan pluriannuel de réfection des routes. Dès lors, la compétence voirie devient le premier poste d'intervention de la **Communauté de communes**. Cette priorité a permis la réfection de 40 km de voirie en 2017, repris en régie.

L'EPCI est structuré par un ensemble de routes départementales : la RD 6, la RD 46, la RD 47, la RD 48, la RD 57, la RD 60, la RD 703 et la RD 704. En outre, un maillage de routes départementales et de routes secondaires assure les liaisons intra-communautaires.

Le territoire est traversé par la ligne ferroviaire Libourne – Sarlat. Elle est également la gare terminus de la ligne ferroviaire de Siorac-en-Périgord – Sarlat.

Avec 16 226 habitants répartis sur 13 communes, la **Communauté de communes** est la 7^e intercommunalité la plus peuplée des 20 intercommunalités composant la Dordogne. Elle présente une densité de 71 habitants / km². L'intercommunalité est composée de Sarlat-la-Canéda, le siège ; de Beynac-et-Cazenac ; de Marcillac-Saint-Quetin ; de Marquay ; de Proissans ; de La Roque-Gageac ; de Saint-André-d'Allas ; de Sainte-Nathalène ; de Saint-Vincent-de-Cosse ; de Saint-Vincent-le-Paluel ; de Tamniès ; de Vézac et de Vitrac.

Mais le territoire de l'intercommunalité présente des disparités importantes. En effet, la Commune de Sarlat-la-Canéda concentre plus de la moitié de la population de la **Communauté de communes** avec 9 030 habitants, alors que les 12 autres communes ont chacune moins de 1 000 habitants, et 4 de ces communes ont moins de 500 habitants.

Le territoire de la **Communauté de communes** connaît une évolution démographique constante, en hausse au fil des années. Cette évolution est supérieure à l'évolution départementale. Et la population est assez homogène, avec autant de jeunes, que d'actifs, que de retraités.

La Communauté de communes intervient dans des domaines d'intérêt général assez variés :

- la gestion et l'entretien de l'environnement
- le développement économique
- la mise en œuvre de politiques touristiques
- l'entretien de la voirie
- le développement de la politique du logement
- l'aménagement de l'espace pour la conduite de projets d'intérêt communautaire
- la gestion administrative et financière de l'assainissement
- le développement de l'action sociale (améliorer la qualité de vie)
- l'enseignement musical
- l'aménagement numérique
- la construction et l'entretien des équipements culturels et sportifs
- l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires des gens du voyage
- le regroupement des moyens de lutte contre l'incendie
- la lutte contre les parasites

- la compétence jeunesse (depuis le 1^{er} janvier 2019)

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

Le bassin d'emploi du sarladais est l'un des plus dynamiques d'Aquitaine avec un taux de création et de reprise d'entreprise élevé. Pour maintenir ce dynamisme, **la Communauté de communes** met en œuvre des politiques économiques favorables au développement de l'économie territoriale. En effet, l'intercommunalité a fait l'acquisition de 9 hectares de terrain, sur la Borne 120, pour y créer une nouvelle zone d'activités économiques classée d'intérêt régional. Ce projet s'inscrit dans le prolongement de l'adhésion de **la Communauté de commune** au réseau « Périgord Initiative » qui favorise la création et la reprise d'entreprises, à l'image de la construction de la plateforme de formation inter-professionnelles de Sarlat, ouverte depuis mars 2013.

Le territoire **de la Communauté de communes** est une station classée de tourisme labellisée ville d'art et d'histoire. Et 2 villages sont classés parmi les plus beaux villages de France. Ainsi, **la Communauté de communes** accueille chaque année plus de 2 millions de visiteurs, faisant de l'intercommunalité un acteur majeur du tourisme en Dordogne. En effet, l'activité touristique occupe une place majeure dans l'économie territoriale, et représente plus de 1/3 de l'emploi local. Ce qui explique que, en 2012, **la Communauté de communes** a souhaité créer un Office de Tourisme Intercommunal.

Enfin, l'enjeu de l'habitat et de la revitalisation des centres-bourgs est une des priorités de l'intercommunalité face à la disparité démographique des différentes communes. Le territoire de **la Communauté de communes** compte, en 2015, 8 008 résidences principales, représentées à 75,8% par des maisons individuelles, et 1 727 résidences secondaires et occasionnelles. Et 62,3% sont propriétaires de leur logement.

Entre 2006 et 2012, 972 logements ont été construits, représentant 12,3% de l'ensemble du parc de logement.

Le parc de logements de l'intercommunalité est assez homogène, avec seulement 21,9% d'habitations construites avant 1945.

Néanmoins, ce parc de logement souffre de 1 081 logements vacants, soit 10% du parc.

En conséquence, il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir les politiques touristiques et de maintenir le développement du commerce et de l'économie territoriale. **L'EPFNA** pourra l'accompagner notamment au travers de cette convention-cadre pour mener à bien ses objectifs et ses orientations.

Le projet de la Commune :

La commune de Sainte-Nathalène a engagé une réflexion sur le centre-bourg de sa commune dans le but de le redynamiser et d'apporter une nouvelle offre de logements et de services à sa population.

En ce sens, la commune a inséré dans son PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un tènement foncier en plein cœur de bourg, mettant en exergue la possibilité de créer un programme mixte de logements et de commerces.

Plusieurs fonciers du projet appartiennent d'ores et déjà à la commune, **la commune** sollicite donc l'intervention de **L'EPFNA** en acquisition, portage de ces fonciers en centre-bourg ne lui appartenant pas, et ingénierie dans la sortie du projet envisagé par **la commune**.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 24-19- signée le conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 5 juillet 2019 et de l'EPFNA du 24 septembre 2019.

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

L'EPCI et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer l'attractivité du parc existant, notamment en réduisant la vacance des logements ;
- améliorer l'offre de l'habitat, notamment stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée pour répondre aux besoins du marché réels ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- redynamiser les petits centres-bourgs de **l'EPCI** ;
- traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs ;
- maintenir le dynamisme de l'activité commerciale ;
- développer les projets d'activités économiques ;
- favoriser les politiques touristiques ;

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg (périmètre identifié en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. **L'EPFNA** 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'EPFNA** sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par **l'EPFNA** et la collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de **l'EPFNA** devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

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

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

Projet 1 : Programme de logements – « Le Bourg »

Site : Le site comprend cinq parcelles cadastrées section A n°565-572-573-574-1966, d'une surface totale de 16 225m². Les fonciers correspondent à une propriété familiale en cœur de bourg qui aujourd'hui est à l'abandon suite au décès de la propriétaire. Le foncier bâti se trouve sur la parcelle A n°573, le reste sur site est nu.

Projet : **La commune**, dans une politique de revitalisation de son centre-bourg, à rédiger une OAP sur ce secteur afin de mettre en exergue un projet d'aménagement comprenant un programme mixte de logements, dont sociaux, et commerces, ainsi que la création de cheminements doux à travers le bourg et le long de l'Enéa. Cet aménagement comprend les fonciers qui feront l'objet d'une intervention de **l'EPFNA** et les fonciers appartenant à **la commune**, qui se trouvent en continuité des fonciers objets des présentes.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

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

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

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain qui précisera les parcelles identifiées et le projet envisagé.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, **l'EPFNA** pourra mener avec la collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la collectivité et **l'EPFNA** réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession des fonciers et de permettre la réalisation du projet validé par 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 de Nouvelle-Aquitaine est de **CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T)**.

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

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

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

Fait à , le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Sainte-Nathalène
représentée par son Maire,

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

Jean-Michel PERUSIN

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes Sarlat Périgord-Noir
représentée par son Président,

Jean-Michel PERUSIN

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019- 182

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Coly-Saint-Amand (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

COMMUNE DE COLY-SAINT-AMAND (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Coly-Saint-Amand



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE COLY-SAINT-AMAND (24)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HOMME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Coly-Saint-Amand dont la Mairie est située Le Bourg – 24290 SAINT-AMAND-DE-COLY, représentée par son maire, **Monsieur Vincent GEOFFROID**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

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

D'une part,

Et

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

D'autre part.

Page 1 sur 11

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE COLY-SAINT-AMAND (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (5,44 ha)
- Périmètre de réalisation (407 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Coly-Saint-Amand

La Commune de Coly Saint-Amand est située à l'est du Département de la Dordogne, en Périgord Noir. La commune est devenue, au 1er janvier 2019, la commune nouvelle de Coly-Saint-Amand, regroupant les communes de Saint-Amand-de-Coly et Coly. Les deux communes initiales dépendaient de l'arrondissement de Sarlat-la-Canéda et de deux cantons différents Terrasson-Lavilledieu pour Coly et Vallée de l'Homme pour Saint-Amand-de-Coly. Aujourd'hui la commune de Coly-Saint-Amand fait partie de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme.

La commune est traversée du sud au nord-est par la Chironde, sous-affluent de la Vézère et maigre affluent du Coly. La commune est située à 8km à l'est de Montignac, autant au sud-ouest de Terrasson-Lavilledieu et 19km au nord de Sarlat-la-Canéda.

Le territoire est desservi par les routes départementales 64 (au sud-est) et 704 (l'ancienne route nationale 704 au sud-ouest).

En 2016, la commune de Coly-Saint-Amand comptait 605 habitants, en diminution par rapport à 2011 où la population atteignait 628 habitants. La population est notamment représentée par des personnes entre 30 et 60ans, et des enfants de 0-14ans. Les familles avec enfants constituent la majorité de la population, notamment dû au fait que la commune dispose d'une école primaire. Le collège le plus proche se trouve sur la commune de Motignac, à 7km, et les lycées les plus proches sur la commune de Terrasson-Lavilledieu, à 8km.

La commune compte 468 logements, dont 57% sont des résidences principales. Ces résidences principales, sont à 97% des maisons, et se composent à 82,8% de 4 pièces ou plus. Les occupants de ces résidences principales en sont à 76,4% propriétaires. Il y a eu deux pics de constructions des résidences principales de la commune, le premier avant 1919 et le second entre 1970 et 2000.

3,5% des logements de la communes sont vacants (soit 16 logements sur 468).

La commune offre 104 emplois et compte 77,2% d'actifs, dont 71,% travaillent sur une commune voisine.

La commune dispose d'un hôtel de 9 chambres, de 2 campings de 271 emplacements. Le territoire communal accueille 85 établissements actifs, majoritairement représentés dans les domaines du commerce, transports, service divers, et de l'agriculture, sylviculture et pêche. Ces établissements se répartissent quasi équitablement entre la sphère productive et présenteielle.

La communauté de communes de la Vallée de l'Homme

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

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

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

Le paysage de l'intercommunalité se compose principalement de paysages vallonnés (Vallée de la Vézère, Vallée des Beunes, ou encore les plateaux de Saint-Chamassy), de forêts (Forêt Barrade ou la Forêt domaniale

de Campagne), et de sites troglodytes renommés (patrimoine rural typique). Certaines des communes sont bordées par la Dordogne. Le territoire communautaire est donc composé de paysages préservés, répondant à des enjeux écologiques variés (Natura 2000, sites classés, sites inscrits, AVAP...).

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

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

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

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

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

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

Le réseau routier de la Communauté de communes, composé de 220 kms de routes réparties sur les différentes communes, structure le territoire. A cet égard, la Communauté de communes prend en charge les travaux d'entretien et de réfection de ce réseau routier, et dispose également du pouvoir de police de conservation du domaine public.

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

Avec 16 125 habitants répartis sur 26 communes, la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme est la 8^e intercommunalité la plus peuplée, avec une densité de moins de 30,5 habitants par km². L'intercommunalité est composée de Les Eyzies, le siège ; Aubas ; Audrix ; Le Bugue ; Campagne ; La Chapelle-Aubareil ; Fanlac ; Les Farges ; Fleurac ; Journiac ; Limeuil ; Mauzens-et-Miremont ; Montignac ; Peyzac-le-Moustier ; Plazac ; Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac ; Coly-Saint-Amand ; Saint-Avit-de-Vialard ; Saint-Chamassy ; Saint-Félix-de-Reillac-et-Mortemart ; Saint-Léon-sur-Vézère ; Savignac-de-Miremont ; Sergeac ; Thonac ; Thursac et Valojoux.

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

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

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

- le tourisme (Office de tourisme intercommunal, animation, mutualisation de projets, palme du tourisme durable, aménagement d'itinéraires de randonnées pédestres et vélo route voie verte) ;

Page 4 sur 11

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

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

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

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

Aussi, la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme, et 5 autres intercommunalités de la Dordogne, bénéficie du programme européen « Leader » jusqu'en 2020. Ce programme permet de financer des projets locaux répondant à une stratégie de développement rural, établie par des acteurs privés et publics sur le territoire. Ce programme a ainsi pour objectif de consolider les atouts et les richesses du territoire rural de l'intercommunalité, et relever les éventuels défis de mutation.

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

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

Le parc de logements de l'intercommunalité est assez homogène, avec 38,9 % de logements construits avant 1945, 51,1 % de logements construits entre 1945 et 2005, et 9,9 % de logements datant de moins de 15 ans.

Le taux de vacance au sein du parc de logement n'est pas significatif, avec un taux de 8,5 %, soit 583 logements.

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

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

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

Le projet de la Commune de Coly-Saint-Amand :

La commune de Coly-Saint-Amand souhaite entreprendre des actions foncières pour la redynamisation de son centre-bourg. Pour cela, elle sollicite l'EPFNA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur un foncier en centre bourg.

Pour maintenir l'attractivité de son territoire, lié notamment à son titre de « plus beau village de France », **la commune** souhaite que le bâti vacant de son territoire puisse être réhabilité et retrouver une vocation.

La commune sollicite ainsi l'intervention de l'EPFNA afin d'acquérir et porter un foncier dans le but de redynamiser le centre-bourg de la Commune.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;

- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La **Communauté de Communes** de la Vallée de l'Homme rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-19- signée le conformément aux délibérations du conseil communautaire du et du conseil d'administration de l'EPFNA du 24 septembre 2019.

Au vu des enjeux particuliers de la **Communauté de Communes**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de la **Communauté de Communes** il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

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

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

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg (périmètre identifié en vert sur la carte).

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

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

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain qui précisera les parcelles identifiées et le projet envisagé.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPFNA et la collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Ancien café-bar – Parcelle ZC n°100**

Site : Parcelle cadastrée section ZC n°100, située lieu-dit Le Bourg, d'une surface de 437m².

Il s'agit d'une maison de bourg, de 180m², composée d'une partie habitation sur deux étages de 89m² avec 3 chambres, d'une cuisine, d'un salon, d'une salle d'eau et d'un local restaurant de 130m². Le rez-de-jardin se compose d'une cave, d'une chaufferie et de 2 réserves. Ce bien est inoccupé depuis 7ans.

Projet : **La commune**, dans une politique de redynamisation de son centre-bourg, souhaite acquérir ce bien, afin que cet établissement retrouve sa fonction de restauration. Les logements pourront être réhabilités.

La commune sollicite ainsi l'EPFNA pour négocier, acquérir et porter ce foncier dans le but de redynamiser le centre-bourg de **la commune**.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain qui précisera les parcelles identifiées et le projet envisagé.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPFNA pourra mener avec la collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la collectivité et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession du foncier et de permettre la réalisation du projet validé par 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 de Nouvelle-Aquitaine est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T).

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Coly-Saint-Amand
représentée par son Maire,

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

Vincent GEOFFROID

Sylvain BRILLET

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

Philippe LAGARDE

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-183

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Saud-Lacoussière, la communauté de communes Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Saud-Lacoussière, la communauté de communes Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil
d'administration
Laurence ROUEDE

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

03 DEC. 2019

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Saud-Lacoussière, la communauté de communes Périgord Nontronnais (24) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg et gisement foncier

Contexte : La commune de Saint-Saud-Lacoussière est située au nord de la Dordogne, dans le Périgord Vert, et fait partie de la communauté de communes du Périgord Nontronnais.

Projet : Acquisition de foncier pour favoriser la production de logements et de commerces dans le centre-bourg.

Durée : 4 ans

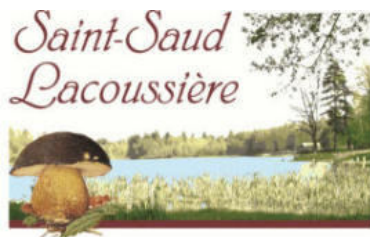
Montant : 150 000,00 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'étude et de veille sur tout le centre-bourg.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-SAUD-LACOUSSIERE (24)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PERIGORD NONTRONNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Saud-Lacoussière dont la Mairie est située 1 Place Jules Couvidat – 24470 SAINT-SAUD-LACOUSSIERE, représentée par son maire, **Monsieur Pierre DUVAL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

La Communauté de communes du Périgord Nontronnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 48-50 Rue Antonin Debidour – 24300 NONTRON représentée par **Monsieur Marcel RESTOIN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire du,
Ci-après dénommée « **la communauté de communes** » ou « **l'EPCI** » ;

D'une part,

Et

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

D'autre part.

Page 1 sur 8

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-SAUD-LACOUSSIÈRE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Saud-Lacoussière

La commune de Saint-Saud-Lacoussière est située au nord du département de la Dordogne, limitrophe du département de la Haute-Vienne, en Périgord Vert et au sein du parc naturel régional Périgord-Limousin. Son territoire est traversé du nord-est à l'ouest par la Dronne, principal affluent de l'Isle. Avec 60km² de superficie, c'est la 10^{ième} commune la plus étendue du département.

Fin 1995, la commune intègre dès sa création la Communauté de communes du Périgord vert. Celle-ci est dissoute au 31 décembre 2013 et remplacée au 1^{er} janvier 2014 par la Communauté de communes du Périgord vert nontronnais. Au 1^{er} janvier 2017, celle-ci fusionne avec la Communauté de communes du Haut-Périgord pour former la Communauté de communes du Périgord Nontronnais.

Situé dans l'arrondissement de Nontron, Saint-Saud-Lacoussière se trouve à une soixantaine de kilomètres de Périgueux, Limoges et Angoulême. Le bourg de la commune est traversé par la route départementale 79. Le territoire est également desservi par les routes départementales 82 et 85.

Les gares les plus proches se trouvent sur la commune de La Coquille, à 15min, et Thiviers, à 25min.

La trentaine d'exploitations tenues par de jeunes agriculteurs a retrouvé la tradition de l'élevage et produit une spécialité de haute valeur, la viande de veau de lait élevé « sous la mère ». Chaque année, le premier dimanche d'octobre la fête du cèpe et du veau sous la mère attire, par la qualité des dégustations qu'elle offre, près de 1500 personnes.

La commune est dotée de nombreux artisans représentant tous les corps de métiers. Tous les commerces sont distribués dans le bourg où on peut trouver aussi divers services : boulanger, supérette pratiquant le drive et les livraisons à domicile, conserverie de cèpes label Périgord et atelier de découpe de viande, pharmacie, bar-tabac-presse, garage automobile, garage mécanique agricole, coiffeur, quincaillerie-station-service, agence postale, cabinet médical avec médecin, infirmières, kinésithérapeute, école primaire, bibliothèque.

Une hostellerie et un hôtel-restaurant sont présents, auxquels s'ajoutent un restaurant situé à proximité du grand étang avec également près de la plage, un snack. Enfin, chaque vendredi matin, sous la halle du village, se tient un marché.

Au début du XX^e siècle, elle compte 2800 habitants, pour 1600 en 1954 et 840 aujourd'hui. En effet, les années de l'après-guerre sont marquées par l'inexorable chute de la population qui, comme ailleurs, rejoint les villes, Périgueux, Limoges et puis Paris. Mais une notable immigration néerlandaise et belge puis anglaise s'effectue. Cette population apporte un regain de vie à nombre de villages.

En 2016, la commune comptait 839 habitants, en diminution de 3,12 % par rapport à 2011.

Au sein de la population la tranche d'âge de 60 et plus représente 49%.

En 2016 la commune comptait 726 logements, dont 60,3% sont des résidences principales, représentées à 99% par des maisons. Ces résidences principales sont à 79,8% des maisons de 4 pièces ou plus, dont 83,9% de leurs occupants en sont propriétaires. 39,3% des logements de la commune ont été construits avant 1919.

La commune compte 56 logements vacants sur 726 (soit 7,7%).

Au 31 décembre 2015, la commune compte 103 établissements, dont 46 au niveau des commerces, transports ou services, 31 dans l'agriculture, la sylviculture ou la pêche, 16 dans la construction, 6 dans l'industrie, et 4 relatifs au secteur administratif, à l'enseignement, à la santé ou à l'action sociale. Ces établissements sont quasi équitablement représentés entre la sphère productive et la sphère présenteielle.

La commune offre 148 emplois et compte 69,3% d'actifs, dont 54,8% travaillent sur une commune voisine.

La Communauté de communes Périgord Nontronnais

La Communauté des communes du Périgord Nontronnais (CCPN) qui est constituée des communes d'Abjat-Sur-Bandiat, Augignac, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-Reilhac, Champs-Romain, Connezac, Etouars,

Hautefaye, Javerlhac-et-la-Chapelle-Saint-Robert, Le Bourdeix, Lussas-et-Nontronneau, Milhac-de-Nontron, Nontron, Piégut-Pluviers, Saint Barthélémy de Bussière, Saint Estèphe, Saint Front la Rivière, Saint Front sur Nizonne, Saint Martial de Valette, Saint Martin le Pin, Saint Pardoux la Rivière, Saint Saud Lacoussiere, Savignac de Nontron, Sceau Saint Angel, Soudat, Teyjat, et de Varaignes a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est située à l'extrémité Nord du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La Communauté de communes dispose de compétences majeures pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre la politique locale du logement, les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La Communauté de communes regroupait 15 760 habitants en 2014, sur un territoire très majoritairement composé d'espaces ruraux. En effet sur les vingt-huit communes qui la composent, seulement trois dépassent le millier d'habitants, Saint-Pardoux-la-Rivière, Piegut-Pluviers et Nontron la plus peuplée avec 3150 habitants en 2014. Cette dernière est l'une des sous-préfectures du département la Dordogne mais c'est aussi la capitale de ce qu'on appelle le Périgord Vert. La ville est connue pour ses coutelleries et son artisanat de luxe.

Après plusieurs décennies de régression, la démographie semble se stabiliser et même repartir à la hausse dans certaines communes de la Communauté de communes. Cependant, le territoire souffre de son enclavement et de son éloignement des grands axes (routiers et ferrés) qui structurent la région. Ainsi on constate un vieillissement de la population sur le territoire. En effet plus d'un quart de la population a plus de 65 ans. L'économie de la Communauté de communes repose essentiellement sur l'agriculture, l'artisanat et les petites industries de luxe, mais aussi de plus en plus sur le tourisme.

Le parc de logement de la Communauté de communes est assez ancien puisque plus de la moitié du bâti a été construit avant 1949. Aussi on constate que plusieurs centaines de résidences principales ne disposent pas de salle-de-bain ce qui laisse supposer la persistance de nombreux logements indignes.

Le projet de la commune :

La commune de Saint-Saud-Lacoussière sollicite l'**EPFNA** pour une mission de prospective foncière afin de renforcer le centre-ancien de **la commune**, avec notamment un travail sur l'aspect logements, économique et social.

Cette mission entre dans les objectifs de la convention cadre n°24-17-087 signée le 01 mars 2018 entre **la Communauté de communes** du Périgord Nontronnais et l'**EPFNA**, notamment :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants non traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations

La commune souhaite redynamiser son centre-bourg en permettant l'implantation de commerces, de logements et de services à la population, tout en reconquérant les logements vacants.

La commune souhaite une intervention de l'**EPFNA** dans le centre-ancien pour :

- les logements vétustes qui ne sont plus adaptés aux besoins
- la résorption de la vacance des logements et commerces
- le bâti en centre-ancien en état d'abandon

En ce sens, **la commune** sollicite l'**EPFNA** pour la réalisation d'une étude sur le centre-bourg qui permettra de mettre en place une stratégie de redynamisation du centre-ancien de la commune.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze,

de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes du Périgord Nontronnais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°24-17-087 signée le 01 mars 2018 conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 16 octobre 2017 et du Conseil d'administration n°CA-2017-89 de **l'EPFNA** du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes** et de **la commune**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **la Communauté de communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

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

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites

- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre de veille correspondra au périmètre d'étude, à savoir le centre-bourg, en vert sur la carte.

Ce périmètre permettra d'engager de futurs projets d'intervention. Le cas échéant, ces derniers seront formalisés par des avenants à 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'EPFNA 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'EPFNA sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPFNA et la collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € H.T).

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 commune** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et **l'EPFNA** redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Saud-Lacoussière
représentée par son Maire,

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

Pierre DUVAL

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes Périgord Nontronnais
représentée par son Président,

Marcel RESTOIN

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Page 8 sur 8

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-184

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Jean-de-Côle, la communauté de communes Périgord Limousin (24) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Jean-de-Côle, la communauté de communes Périgord Limousin (24) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg

Contexte : La commune de Saint-Jean-de-Côle se situe au nord de la Dordogne, et fait partie de la communauté de communes du Périgord Limousin. Elle est classée parmi les plus beaux villages de France.

Projet : Acquisition d'un foncier bâti, vacant, en centre-bourg pour sa réhabilitation et requalification.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000,00 €

Garantie de rachat : la commune

Périmètre : Un ancien café restaurant vacant dans le centre-bourg





COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-CÔLE (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



Saint-Jean-de-Côle



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-CÔLE (24)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PERIGORD LIMOUSIN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Saint-Jean-de-Côle dont la Mairie est située 5 rue de la Mairie – 24800 SAINT-JEAN-DE-COLE, représentée par son maire, **Monsieur Francis SEDAN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

La Communauté de Communes du Périgord Limousin, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à la Maison des Services rue Henri Saumande 24800 THIVIERS représentée par **Monsieur Bernard VAURIAC**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** » ;

D'une part,

Et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019-..... en date du 24 septembre 2019,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part.

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-CÔLE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Jean-de-Côle

La commune de Saint-Jean-de-Côle tire son nom de saint Jean-Baptiste et de la Côle, la rivière qui l'arrose. Elle est située au nord-est du département de la Dordogne, dans le Périgord Vert. La commune de Saint-Jean-de-Côle est rattachée, dès 1790, au canton de Thiviers qui dépendait du district d'Excideuil. En 1800, les districts sont supprimés. Le canton est alors rattaché à l'arrondissement de Nontron. Elle fait partie de l'association des plus beaux villages de France.

Au 1er janvier 2002, Saint-Jean-de-Côle intègre dès sa création la communauté de communes du Pays thibérien. Au 1er janvier 2017, celle-ci est dissoute et ses communes - hormis Sorges et Ligueux en Périgord - rejoignent la communauté de communes des Marches du Périg'Or Limousin Thiviers-Jumilhac qui, en octobre 2017 prend le nom de communauté de communes Périgord-Limousin, qui compte 22 communes.

Le village de Saint-Jean-de-Côle s'est développé au carrefour des routes menant de Thiviers à Nontron (route départementale 707, ancienne RN 707) et celle venant de Brantôme (RD 78). Le site permettait de traverser facilement la Côle.

La population de la commune a toujours été en augmentation depuis les années 60, cependant ne dépassant jamais 400 habitants. En 2016, la commune comptait 366 habitants, en augmentation de 2,81 % par rapport à 2011. Les tranches 60-74ans sont les plus représentées au sein de la population, représentant 27,6%, les autres tranches sont quasi-équitablement représentées.

La commune comptait 280 logements en 2016 dont 64,6% étaient des résidences principales, et en majorité des maisons. 77,8% de ces résidences principales sont des maisons de 4 pièces ou plus. Les occupants des résidences principales en sont à 74,6% propriétaires. Ces résidences principales ont en grande majorité été construites avant 1919, une seconde grosse période de construction a eu lieu entre 1970 et 1990.

La commune a un taux de logements vacants de 10%, qui a été grandement diminué depuis 2011 où il était de 15,7%.

On y trouve une agence postale avec point lecture, une école maternelle, une pharmacie, une épicerie, des restaurants, des galeries artisanales (en été seulement), un terrain de tennis, des sentiers de randonnée, des sociétés de chasse et de pêche ainsi que diverses entreprises artisanales.

Egalement, un des plus importants gisements de quartz de haute qualité d'Europe est exploité sur le territoire de la commune.

En 2018 la commune comptait 28 établissements, dont plus de la moitié (66,7%) se trouvent dans le secteur du commerce, transports et services divers. Ces établissements sont à 69,4% répartis dans la sphère présenteielle. La commune offre 86 emplois et compte 71,4% d'actifs, dont 74,6% travaillent dans une commune voisine.

La Communauté de communes du Périgord Noir

La Communauté de Communes du Périgord Limousin (CCPL), qui est constituée des communes de Chalais - Cognac-sur-l'Isle - Eyzerac - Firbeix - Jumilhac-le-Grand - La Coquille - Lempzours - Mialet - Nantheuil - Nanthiat - Négrondes - Saint-Front-d'Alemps - Saint-Jean-de-Côle - Saint-Jory-de-Chalais - Saint-Martin-de-Fressengeas - Saint-Paul-la-Roche - Saint-Pierre-de-Côle - Saint-Pierre-de-Frugie - Saint-Priest-les-Fougères - Saint-Romain-et-Saint-Clément - Thiviers et Vaunac a été créée le 1^{er} janvier 2017.

Elle s'étend sur près de 500 km² au Nord-Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La CCPL dispose de compétences obligatoires pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée de manière optionnelle pour développer et mettre

en œuvre les actions sociales et culturelles ainsi que certains éléments de l'entretien de la voirie et de la politique environnementale. Enfin la Communauté de Communes du Périgord Limousin dispose de compétences facultatives en matière d'enfance, de tourisme et de logement.

La CCPL regroupait près de 14 348 habitants en 2014, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Thiviers, le chef-lieu de canton, avec ses 2962 habitants. Cette petite cité est un pôle important du Nord-Est de la Dordogne, idéalement situé sur l'axe Périgueux-Limoges. Le territoire de la CCPL est aussi structuré par les bourgs de La Coquille (1343 habitants) et Jumilhac-Le-Grand (1243 habitants). Les dix-neuf autres communes de la CCPL sont des bourgs ruraux de taille plus modeste et ne dépassant le millier d'habitants.

L'exode rural et l'enclavement de son territoire ont entraîné une importante déprise démographique pendant plusieurs décennies dans l'ensemble de la CCPL. Mais ce phénomène semble se stabiliser depuis quelques années, et la démographie retrouve même une certaine croissance dans les communes les plus méridionales de la CCPL comme Saint-Front-d'Alemps et Négrondes qui profite du desserrement de l'agglomération de Périgueux.

L'économie de la CCPL bénéficie de l'implantation sur son territoire de nombreuses entreprises du secteur de l'agroalimentaire ou de commerce de gros comme Périgord Bétail, SCA Univia Périgord Limousin Agenais ou la Société périgourdine d'abattage. Le secteur industriel est également actif grâce à la présence historique de carrières toujours en activité comme Calcaires et diorite du Périgord.

Depuis 2014, Thiviers abrite le « Pôle d'excellence du cuir et du luxe », qui permet la formation de personnel qualifié à destination des établissements industriels du cuir ou du luxe de la région (Hermès, Maroquinerie nontronnaise, Repetto, Sellerie CWD, etc.). La CCPL demeure aussi un territoire très rural où les activités agricoles (notamment l'élevage) et sylvicoles occupent encore une place importante dans l'économie.

Enfin, située au cœur du Périgord Vert la Cdc du Périgord Limousin possède de nombreux atouts touristiques avec ses dizaines de châteaux comme ceux de Mavaleix ou de la Meynardie et ses espaces naturels préservés.

Le territoire de la CCPL se situe au carrefour des trois anciennes régions composant la Nouvelle-Aquitaine. Il est traversé du Nord au Sud par la RN 21 qui relie Périgueux à Limoges. Ces dernières sont respectivement à trente minutes et une heure du cœur de la Communauté de Communes. Les villes de Brive-La-Gaillarde et d'Angoulême se trouvent quant à elles à moins 1h30.

La CCPL est aussi desservie par deux gares SNCF, l'une à Thiviers, la seconde à La Coquille et une halte ferroviaire à Négrondes situées sur la ligne Bordeaux – Limoges.

Le projet de la Commune :

La commune de Saint-Jean-de-Côle a engagé une réflexion sur le centre-bourg dans le but de redynamiser son centre-bourg et d'apporter une nouvelle offre de services à sa population.

La commune dispose d'un panel de services de proximité intéressant au sein de son centre-bourg, cependant les médecins les plus proches se trouvent à 35min de route. **La commune** qui compte de nombreuses personnes de plus de 60ans a besoin de pouvoir offrir à sa population des services à la personne au cœur de son centre-bourg.

En ce sens **la commune** souhaite voir une maison d'habitation en cœur de bourg, actuellement vacante, être réhabilitée en cabinet médical.

La commune sollicite donc l'intervention de l'**EPFNA** afin de lui apporter l'ingénierie dans la négociation, la faisabilité et l'acquisition de ce foncier en centre-bourg.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 24-19- signée le conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 5 juillet 2019 et de l'EPFNA du

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

L'EPCI et l'EPFNA identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer l'attractivité du parc existant, notamment en réduisant la vacance des logements ;
- améliorer l'offre de l'habitat, notamment stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée pour répondre aux besoins du marché réels ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- redynamiser les petits centres-bourgs de l'intercommunalité ;
- traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs ;
- maintenir le dynamisme de l'activité commerciale ;
- développer les projets d'activités économiques ;
- favoriser les politiques touristiques ;

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg (périmètre identifié en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. **L'EPFNA** 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'EPFNA** sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par **l'EPFNA** et la collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de **l'EPFNA** devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

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

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

Projet 1 : Programme de logements – « Le Bourg »

Site : **La commune** a identifié la parcelle B n°1679, accueillant une ancienne maison d'habitation vacante, à 50m de la mairie, en plein cœur de bourg.

Projet : **La commune** souhaite offrir d'ores et déjà à ses habitants de nombreux services à la population ou de proximité. Cependant il manque au sein du centre-bourg les services de professionnels de santé. Les médecins les plus proches se trouvent sur la commune de Tourtoirac à 35min de route. La commune souhaite donc une intervention de **l'EPFNA** en acquisition de cette ancienne maison d'habitation afin de voir s'y installer un cabinet médical.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

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

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

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain qui précisera les parcelles identifiées et le projet envisagé.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, **l'EPFNA** pourra mener avec **la commune** une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

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

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 de Nouvelle-Aquitaine est de **CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T)**.

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Jean-de-Côle
représentée par son Maire,

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

Francis SEDAN

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes du Périgord Limousin
représentée par son Président,

Bernard VAURIAC

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-185

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Mios, la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Mios, la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Mios, la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (33) et l'EPFNA

Objet : Revitalisation centre-ville

Contexte : La Commune de Mios est située à l'interface de la Métropole Bordelaise et du Bassin d'Arcachon, elle est desservie par 3 échangeurs (A 63 et A 660). Forte de cette situation géographique privilégiée, la commune subit un développement démographique conséquent après guerres. Depuis 1968, la population a été multipliée par 4 pour atteindre aujourd'hui entre 10 et 11 000 habitants. Entre 1999 et 2014, la population a cru de 87 % faisant ainsi de Mios la 7^{ème} plus forte croissance démographique nationale. Cette dynamique se traduit nécessairement par une explosion des besoins en réseaux, voiries et services sur le territoire communal d'autant plus que ce développement se réalise uniquement par la création de logements neufs en lotissements ou en division parcellaire.

Projet : Face à cette problématique, la commune a tenté d'enrayer cette croissance effrénée en agissant sur son PLU, fermant des zones à l'urbanisation et tentant de limiter les divisions parcellaires. La dynamique engagée depuis plus de vingt ans met du temps à ralentir. En parallèle de cette urbanisation effrénée, la partie la plus ancienne de la commune (zonage U1 du PLU) tend à se dégrader, délaissée par les habitants et les lotisseurs. Ces phénomènes ont pour conséquence une vacance localisée autour de quelques rues et qui concerne des biens anciens tant commerciaux qu'à destination de logement. La commune souhaite donc engager un processus de redynamisation du centre-ville, en recherchant les potentiels de densification, de reconversion et porter un projet de structuration de la centralité

Durée : 4 ans

Montant : 2 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Veille foncière pour la réalisation d'un gisement foncier et la proposition d'une stratégie foncière d'intervention à court moyen et long terme



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MIOS (33)

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON
NORD**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Mios, dont la mairie est située **11 Place du onze novembre – 33380 MIOS**, représentée par son maire, **Monsieur Cédric PAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

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

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

D'une part,

Et

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

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part.

Page 1 sur 12

PRÉAMBULE

La Commune de Mios

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

Au même titre que dix-sept autres communes de la COBAS, de la COBAN et de la Communauté de communes du Val de l'Eyre, Mios fait également partie du SYBARVAL, un syndicat mixte créé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2005 portant la réalisation du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

En termes de fonctionnement, Mios est desservie par trois échangeurs situés sur les autoroutes A660, qui relie Arcachon à Bordeaux, et A63, en direction de Bayonne. La commune est également traversée par l'un des principaux axes routiers du Bassin d'Arcachon, la RD3, qui accueille un trafic quotidien et saisonnier important. Voie structurante reliant le Nord et le Sud bassin, il dessert l'ensemble du Bassin. Au carrefour des deux principaux bassins de vie du territoire girondin et traversée par des axes de transport majeurs, Mios jouit d'une position stratégique qui la rend particulièrement attractive d'un point de vue résidentiel mais également économique.

Mios est en fait localisé à un carrefour stratégique entre des axes Bassin d'Arcachon-Bordeaux, Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre et un autre Bordeaux-Sanguinet-Biscarosse (Métropole bordelaise-Nord Landes).

Aujourd'hui le centre bourg de Mios se caractérise par une forme urbaine de bourg-rue dont le bâti s'est structuré le long des voies et particulièrement au niveau des intersections de la RD3 avec la rue des Ecoles et l'avenue du Val de Leyre (RD216). Mios est à l'interface du patrimoine du Bassin d'Arcachon (maisons arcachonnaises) et du patrimoine landais (maisons bourgeoises, granges, maisons landaises, etc.). L'habitat rencontré est hétérogène et offre une réelle diversité à la commune avec des richesses multiples. De nombreuses habitations ont conservé les granges en bois autrefois utilisées pour le bois, le foin... et actuellement destinées à ces mêmes fonctions ou transformées en garage, certaines ont été réhabilitées en logements. Elles sont aujourd'hui répertoriées et protégées dans le PLU. On retrouve dans le centre de Mios, quelques maisons de maître associées à des arbres imposants, et des jardins type parc.

L'urbanisation en périphérie du centre correspond à de nombreux "quartiers" (Beneau, Pujeau, La Fosse, Navarries, Caze...) qui se sont développés le long des principaux axes routiers. La barrière naturelle de La Leyre et l'ancienne voie ferrée ont entraîné un développement vers le Nord de la commune. Cette urbanisation linéaire est à l'origine de la présence de nombreuses dents creuses ou espaces ouverts, souvent boisés.

On remarque, dans l'évolution de la population miossaise, une augmentation presque constante jusqu'à la Première Guerre mondiale. À l'issue de la Grande Guerre, la population a chuté de près de 10 %. Une baisse quasiment continue marque l'entre-deux-guerres en raison du nombre de morts mais également du manque de naissances, de l'exode rural qui a touché les campagnes à cette époque et de la fin de l'exploitation des pins par les gemmeurs. Cependant le taux de croissance démographique entre 1999 et 2014 est de +87,4% (plus forte progression démographique de Nouvelle-Aquitaine, 7^{ème} française). En 2016, la commune comptait 9 513 habitants, en augmentation de 26,08 % par rapport à 2011.

Cette dynamique démographique induit des besoins en équipements, commerces, services, ou encore en transports. En plus d'offrir ces fonctions urbaines nécessaires à la population, le développement de la commune provoque également des besoins nouveaux et variés, notamment en termes de qualité urbaine (loisirs, espaces publics, qualité de vie)

Le développement de Mios depuis plus de quinze ans est lié à une forte attractivité de la commune auprès d'un certain profil de population qui cherche à s'installer à proximité des pôles urbains du Bassin et de l'agglomération bordelaise. Ce profil correspond à un couple souhaitant devenir propriétaire, avec ou sans enfant, dans une tranche de revenus considérés moyens et disposant d'un emploi, notamment sur la métropole bordelaise.

L'évolution du territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre révèle une progression de l'urbanisation et du nombre d'habitants sur les communes rétro-littorales, qui offrent un cadre de vie attractif mais également plus abordable pour de jeunes ménages.

La commune de Mios possède un parc de 3 539 logements en 2014. L'analyse de l'évolution du parc révèle deux périodes de forte croissance. La première a eu lieu entre 1975 et 1990, avec une augmentation annuelle moyenne du nombre de logements supérieure à +3%. Après une baisse dans son rythme de croissance (1990- 1999), la progression du parc s'est accélérée pour atteindre une croissance annuelle moyenne de +4,5% entre 1999 et 2014. Cette forte augmentation récente s'illustre par un rythme de construction relativement important sur le territoire communal.

L'accélération de la construction depuis 2008, ainsi que les différents pics de construction identifiés sur la période, sont liés à différents facteurs.

- En premier lieu, le précédent document d'urbanisme (PLU approuvé en 2007) a fortement contribué à ce rythme de construction exceptionnel de nouveaux logements à travers l'ouverture à l'urbanisation de 194 hectares pour le développement résidentiel.
- Ensuite, la mise en œuvre de plusieurs Projets Urbains Partenariaux (PUP) et de la ZAC du Parc du Val de l'Eyre (110 ha), sur des secteurs périphériques du centre-bourg de la commune, a contribué à accélérer la construction de logements.
- Enfin, la commune est concernée par un phénomène de division parcellaire « spontanée » très important, liée notamment au PLU de 2010, très permissif en termes de surfaces constructibles. La pression foncière en cours sur le secteur du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre induit des coûts élevés du foncier, et pousse certains propriétaires à revendre une partie de leur terrain constructible. A Mios, suite à la réforme de la loi ALUR en 2014 et de son impact sur les PLU, ce processus de division s'est très fortement développé sur la dernière décennie, ce qui participe à expliquer le rythme important de la construction neuve sur le territoire communal.
- Pour maîtriser son développement, la commune a approuvé en février 2019 un nouveau PLU « déconstructif » qui a réduit de près de 90 ha l'urbanisation du territoire

La commune de Mios possède un parc très majoritairement résidentiel : 91,7% des logements sont des résidences principales en 2014 et accueillent donc une population permanente.

En cohérence avec un développement plus tardif, la commune dispose d'un parc de logement plus récent que la moyenne des territoires du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. Ce constat explique en partie la faible diversité du parc en termes de typologie de logement. Ce parc de logements est composé à plus de la moitié de résidences principales postérieures à 1990. Les logements anciens sont peu nombreux et représentent une proportion inférieure aux logements récents achevés depuis 2010.

Le parc des résidences principales est à 83% composé de logements de quatre pièces et plus. Cette surreprésentation des logements de grande taille est directement liée à la prédominance des ménages de types famille avec enfant(s). La faible diversité du parc en termes de taille des logements constitue un réel enjeu pour la commune en limitant le parcours résidentiel des habitants.

Aujourd'hui, on constate que les personnes vivant seules, jeunes ou personnes âgées principalement ne trouvent pas de logement sur la commune.

De même, les familles monoparentales, avec de plus faibles revenus, ont également des difficultés à se loger sur la commune.

Une très grande majorité du parc de logements de la commune sont des logements individuels : 93,1% du parc sont des maisons en 2014. En ce sens, le parc miosais reste peu diversifié et revêt un caractère très périurbain.

Quant à eux, les logements vacants représentent 5,1% des logements de la commune en 2014. Ce taux de vacance au sein du parc de logement est très faible et révèle un enjeu important pour Mios. Au-delà de la problématique identitaire et de la redynamisation du centre ou des quartiers, la revalorisation du parc existant et ancien de la commune constitue un moyen de limiter le développement de l'urbanisation en privilégiant le renouvellement urbain à la construction neuve.

Avec une offre de 1 425 emplois en 2014, la commune de Mios représente 8,5% des emplois du territoire de la COBAN alors qu'elle représente environ 13% de la population intercommunale en 2014. A Mios, environ 70% des emplois offerts en 2014 s'inscrivent dans la sphère présenteielle.

La mise en service depuis la fin 2014 du Laser Mégajoule (LMJ), implanté sur le site du Cesta sur la commune du Barp, en limite communale Nord-est de Mios, devrait, dans les années à venir, induire un développement de l'activité industrielle régionale dans les domaines de l'optique et du laser. De ce projet industriel phare, à l'échelle locale comme nationale, la commune peut espérer, accueillir de nombreux salariés et entreprises, liés à l'augmentation des emplois directs et indirects, ainsi qu'à la recherche de synergies d'entreprises.

Mais surtout, la commune possède deux zones d'activité implantées sur son territoire : la zone de Masquet et le parc Mios Entreprises. De par leur accessibilité, ces espaces constituent un potentiel économique majeur pour la commune, la COBAN (compétente sur le développement économique) et plus largement pour le Pays Barval, en lien direct avec la principale infrastructure autoroutière de l'Aquitaine (l'A63), qui constitue un des principaux axes européens (Nord Europe – Paris – Bordeaux – Péninsule Ibérique – Maghreb). Les 2 premières phases de la ZAC Mios entreprises sont achevées, une extension est déjà en cours d'élaboration.

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord

Créée le 18 novembre 2003 et devenue Communauté d'Agglomération le 1^{er} janvier 2018, la COBAN regroupe les communes d'Andernos-les-Bains, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège-Cap Ferret, Marcheprime et Mios pour une population de 64 092 habitants.

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

Localisée à environ 30 km de Bordeaux Métropole, la COBAN est desservie principalement par la RD 106 au Nord ralliant Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos et Lanton et la RD 1250 qui dessert Marcheprime et Biganos et l'A63 au Sud la reliant à Bordeaux et qui dessert les communes de Marcheprime et Mios. Territoire en plein développement, la COBAN a besoin d'optimiser et de

Page 5 sur 12

déployer ses infrastructures de transports et son réseau routier est régulièrement saturé (25 000 véhicules par jour sur la RD 106), phénomène accru en période estivale. Néanmoins, l'intercommunalité a engagé des actions afin de favoriser l'intermodalité sur le territoire dont l'aménagement de 12 aires de covoiturages et deux Pôles d'Echange Intermodal (PEI) sur les communes de Biganos et Marcheprime dotées respectivement d'une gare ferroviaire.

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

Ainsi, la COBAN possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques intrinsèques et à sa localisation stratégique sur l'axe Bordeaux – Espagne et sa proximité immédiate avec Bordeaux Métropole tout en étant à la fois bassin de vie dynamique et destination touristique forte avec le Bassin d'Arcachon.

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

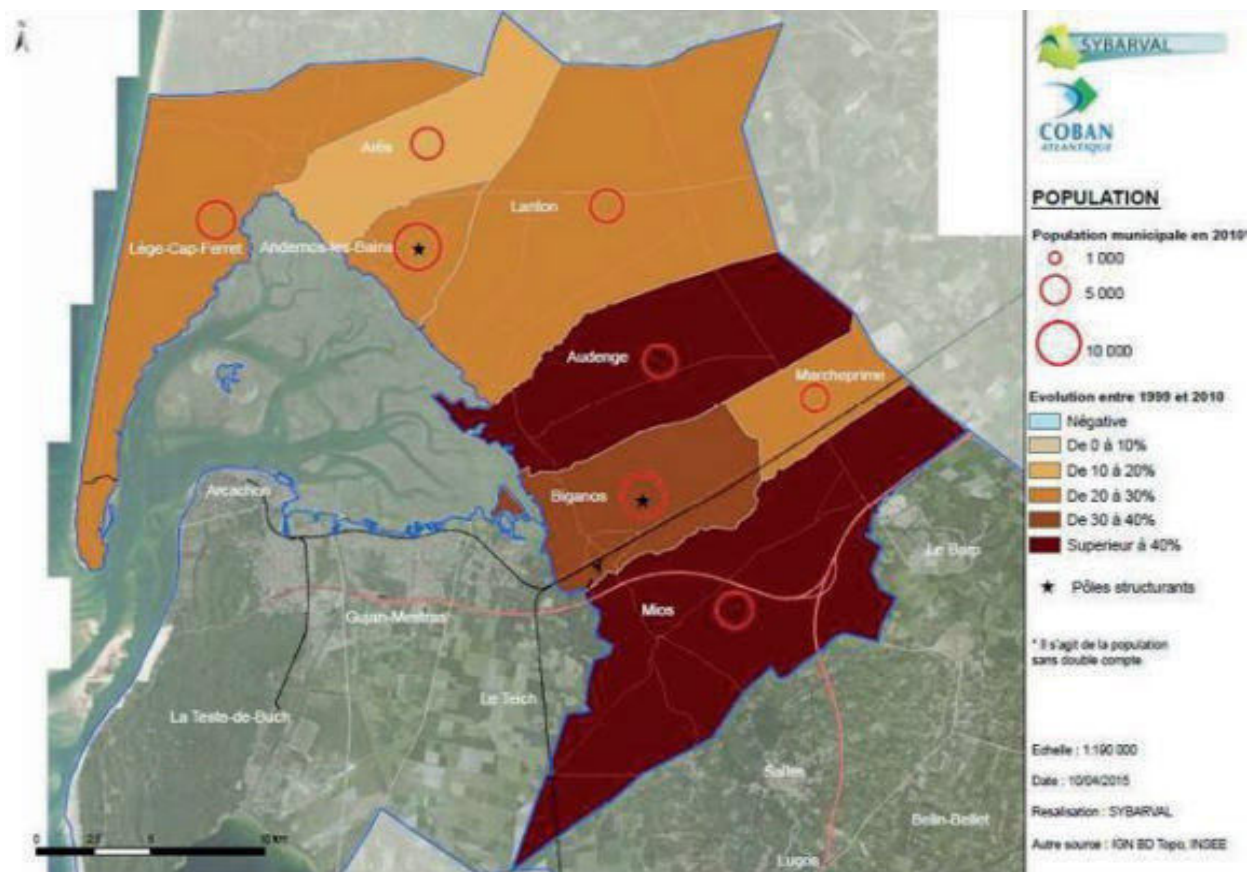
Cette croissance est particulièrement forte sur les communes d'Audenge (+4,3%/an entre 2009 et 2014) et Mios (+4,7%) ce qui traduit l'attractivité de ces communes, notamment en raison de leur proximité avec la métropole bordelaise.

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

- Un solde migratoire de 2,2% en moyenne / an entre 2009 et 2014 ;
- Un solde naturel très faible depuis près de 50 ans, négatif ou nul, sur la plupart des communes.

Ces dynamiques démographiques sont néanmoins variables :

- Des communes dont le dynamisme démographique et le solde naturel positif traduisent leur attractivité, notamment pour les jeunes ménages. Cela concerne essentiellement les communes les plus au sud et facilement accessibles de la métropole bordelaise avec l'A63. La proximité à Bordeaux, bassin d'emplois dynamique, et l'accessibilité à un foncier plus abordable sont parmi les facteurs d'attractivité les plus importants pour les jeunes ménages.
- Des communes dont la forte attractivité contrebalance un solde naturel faible voire négatif dans certains cas. Les communes littorales du Nord sont les plus concernées par ce phénomène, elles attirent davantage une population aisée, notamment de jeunes retraités disposant d'un pouvoir d'achat plus important leur permettant d'acquérir des biens aux prix plus élevés.



Répartition générationnelle au sein des communes de la COBAN

	Nombre de 0-19 ans	Part des 0-19 ans	Nombre de 60 ans et plus	Part des plus de 60 ans	Indice de jeunesse	Population totale
Andernos-les-Bains	1 993	17%	5 206	45%	0,38	11 687
Arès	1 058	17%	2 599	42%	0,41	6 126
Audenge	1 676	23%	2 006	27%	0,84	7 410
Biganos	2 462	24%	2 300	22%	1,07	10 258
Lanton	1 242	18%	2 536	37%	0,49	6 771
Lège-Cap Ferret	1 473	18%	3 180	39%	0,46	8 196
Marcheprime	1 290	28%	785	17%	1,64	4 577
Mios	2 683	30%	1 535	17%	1,75	9 067
COBAN TOTAL	13 877	22%	20 147	31%	0,69	64 092

Source : INSEE, RP2015 exploitation principale

Le vieillissement de la population sur le territoire de la COBAN induit de fait de nouveaux besoins en équipements publics selon les communes.

En dehors de cette analyse démographique, la COBAN connaît une forte attractivité résidentielle qui coïncide avec la phase de développement économique du territoire. Ainsi, elle profite d'un parc de logements récent puisque la moitié des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

Le rythme de construction a suivi l'évolution démographique avec en moyenne près de 900 nouveaux logements construits par an entre 2004 et 2013. La production de logement est orientée à 70 % vers de l'individuel, sachant que 85% de l'habitat est en individuel pur ou groupé (Filocom 2015).

De plus, avec 13 136 logements sur un total de 44 155, les résidences secondaires représentent presque 30% du parc de la COBAN et illustre l'attractivité du territoire en matière de tourisme, notamment pour les personnes disposant d'un important pouvoir d'achat. Cependant, des disparités sont constatées entre les communes. En effet, leur proportion atteint 30 % à Andernos-les-Bains et même 57 % à Lège-Cap Ferret quand dans le même temps elle atteint 2 % à Mios et 1 % à Marcheprime.

Le taux de logements vacants avoisine les 4 % en 2015, (en baisse de 0,5 points entre 2013 et 2015) ce qui démontre une forte tension du marché de l'immobilier local. D'ailleurs, l'analyse de ce taux indique une vacance essentiellement conjoncturelle et non structurelle puisque plus de 60 % des logements vacants le sont depuis moins d'un an.

Nous avons donc un territoire diversifié mais complémentaire.

Du point de vue économique, la COBAN génère une activité économique importante avec des emplois concentrés en partie dans la sphère présentielle (artisanat, tourisme). Ainsi, le secteur d'activité du commerce, du transport et des services divers capte une part conséquente de l'emploi sur le territoire puisque ce domaine d'activité représente 17% de l'emploi total en 2012. Le commerce constitue donc un secteur pourvoyeur d'emploi sur le territoire puisque les établissements de commerces, transports et services divers représentent plus de 64% de l'ensemble des établissements. Son importance tient du fait de la croissance démographique dont les revenus de la population sont supérieurs au reste du département et grâce au secteur du tourisme. En outre, seulement la moitié des actifs de la COBAN travaille sur le territoire. Cela traduit la forte influence de Bordeaux Métropole qui capte l'essentiel de l'emploi pour les communes du Sud de la COBAN.

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

Le projet de la commune :

La commune de Mios sollicite l'EPFNA pour une mission de prospective foncière et d'intervention afin de renforcer le centre-bourg de **la commune**.

Cette mission entre dans les objectifs de la convention cadre n°..... signée le entre **la Communauté d'Agglomération** et l'EPFNA, notamment :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser en priorité et dès que pertinent le foncier bâti ou non bâti de centre-bourg ou centre-ville ;
- 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 afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;

En ce sens, les collectivités sollicitent l'EPFNA pour une intervention sur des fonciers stratégiques **notamment en centre-bourg, et dans le zonage à vocation urbaine du PLU.**

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

Article 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° signée le conformément aux délibérations du Conseil communautaire du et du de **l'EPFNA** du

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes** et de **la commune**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **l'EPCI** il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

L'EPCI et **l'EPFNA** identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer l'attractivité du parc existant, notamment en réduisant la vacance des logements ;
- améliorer l'offre de l'habitat, notamment stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée pour

- répondre aux besoins du marché réels ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs ;
- maintenir le dynamisme de l'activité commerciale ;
- développer les projets d'activités économiques ;
- favoriser les politiques touristiques ;

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre de veille, en vert sur la carte, correspondra au périmètre d'étude, notamment en centre-bourg, et dans le zonage à vocation urbaine du PLU.

Ce périmètre permettra d'engager de futurs projets d'intervention. Le cas échéant, ces derniers seront formalisés par des avenants à 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 commune**. L'**EPFNA** pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec **la commune** et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption pourra être délégué à l'**EPFNA** au cas par cas sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain du titulaire de ce droit à l'**EPFNA**, détaillant les parcelles cadastrales et l'objet de la préemption.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de **la commune**.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'**EPFNA** et **la commune** en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de **la commune** en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de **la commune** et de l'**EPFNA** devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

À l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

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 de Nouvelle-Aquitaine est de DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000 € H.T).

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

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de 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 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Mios,
représentée par son Maire,

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

.....

Sylvain BRILLET

La COBAN,
représentée par son Président,

.....

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

Page 12 sur 12

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Délibération n° B-2019-186

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Toulence, la communauté de communes Sud Gironde (33) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Toulence, la communauté de communes Sud Gironde (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil
d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 03 DEC. 2019

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 26 novembre 2019

Rapport du directeur général

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la commune de Toulence, la communauté de communes Sud Gironde (33) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre bourg

Contexte : La commune de Toulence forme une conurbation avec celle de Langon qui constitue ainsi le plus grand pôle urbain du sud Gironde. Toulence, initialement village rue implanté le long de la RD 113, compte aujourd'hui 2 549 habitants essentiellement répartis entre cette départementale et la voie ferrée plus au sud. La commune s'est développée récemment sous forme de lotissements successifs et présente un parc assez monotypique 82 % de maisons individuelles.

Projet : Acquisition d'un foncier bâti, vacant, en centre-bourg pour sa réhabilitation et requalification.

Durée : 4 ans

Montant : 600 000,00 €

Garantie de rachat : Commune



Périmètre : Projet 1 : acquisition de biens batis contigus vacants pour une surface cadastrale totale de 1712 m² pour l'implantation de commerces en démolition / reconstruction.



Projet 2 : Acquisition de biens batis contigus vacants pour une surface cadastrale totale de 2091m² en vue de la réalisation d'une maison médicale.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-19-...

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNES DE TOULENNE (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Toulence**, dont le siège est situé à la mairie au 73 avenue du 8 mai 45 - 33210 TOULENNE – représentée par **Monsieur Christian DAIRE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2019,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes du Sud Gironde** dont le siège est situé Parc d'activité du Pays de Langon, 21 rue des Acacias, CS 30036 — 33213 LANGON, représentée par **Monsieur Philippe PLAGNOL**, son Président, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du.....,

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **CdC du Sud Gironde** »;

ET

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

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE TOULLENNE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE TOULENNE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Toulenne

La commune de Toulenne est localisée au sud-est du département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La commune est située dans le vignoble des Graves, le long de la rive gauche de la Garonne. La commune est arrosée par la Garonne, en limite Nord du territoire. Elle est également intégrée à l'aire urbaine de Langon, composée de 6 communes (Fargues, Langon, Saint-Loubert, Saint-Pardon-de-Conques, Saint-Pierre-de-Mons et Toulenne), qui comptabilise plus de 13 000 habitants.

Toulenne fait partie de l'arrondissement de Langon, et dépend du canton du Sud-Gironde.

Suite à la suppression de la Communauté de communes du canton de Villandrault, elle appartient désormais aux 37 communes de la Communauté de communes du Sud Gironde, depuis sa création le 1^{er} janvier 2014.

En 2016, la commune de Toulenne compte 2 549 habitants. Longtemps restée une petite commune, Toulenne franchit le seuil du millier d'habitants qu'à partir de la fin des années 1960. Depuis, la commune de Toulenne connaît une explosion démographique, gagnant 1 000 habitants en moins de 30 ans. Depuis le début du XXI^e siècle, la démographie se pérennise autour des 2 500 habitants.

Cette expansion démographique post-guerres s'explique par la proximité avec Bordeaux (50kms). Toulenne est également limitrophe avec Langon qui est la commune la plus importante de la Communauté de communes du Sud Gironde avec 7 377 habitants. Ainsi, la commune bénéficie largement du bassin d'emplois et de l'attractivité de l'agglomération voisine.

Cette position stratégique permet à la commune d'attirer de nombreux ménages souhaitant quitter les villes-centres pour rechercher une qualité de vie préservée. Toulenne est donc une commune à vocation familiale et résidentielle, ce qui explique qu'elle est la 2^{ème} commune la plus peuplée de l'intercommunalité, derrière Langon.

La population municipale est assez homogène avec autant de jeunes, que d'actifs. La commune compte seulement 27,8% de personnes ayant 60 ans et plus.

Le territoire communal est intégralement coupé, du nord au sud, par la RD 1113 (ancienne RN 113). Elle est également traversée par les RD 8 et 116 au sud. Traversée par l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse, le centre-ville de Toulenne se trouve à seulement à 1,5kms de l'entrée n°3 de l'A62. L'accès à l'entrée n°2 de l'A65 reliant Langon à Pau se situe à 14kms.

En raison de sa proximité avec Langon, la commune de Toulenne profite également d'une gare ferroviaire à moins de 2kms sur la ligne TER Nouvelle-Aquitaine rattachant Bordeaux Saint-Jean à Sète-Ville.

L'ensemble de ces infrastructures de transports permettent ainsi à la commune de maintenir son dynamisme et son attractivité, mais aussi de bénéficier du bassin d'activités des agglomérations voisines.

Ancienne paroisse Saint-Saturnin de Toulenne sous la Révolution Française, la commune de Toulenne profite d'un beau patrimoine culturel avec notamment son église néogothique Saint-Saturnin, reconstruite et agrandie au XVII^e siècle.

Avec sa localisation dans la région des Graves, le territoire toulennais est composé de petits graviers arrachés au relief pyrénéen et déposés par la Garonne. La spécificité de ce sol est donc recherchée et prisée par les vigneron. Les terres de Toulennes permettent ainsi la production des Graves, vins français AOC produit sur l'ensemble du vignoble des Graves, une des subdivisions du vignoble de Bordeaux.

Outre une petite économie viticole, la commune de Toulenne compte 195 établissements sur son territoire. Ce tissu pluridisciplinaire est composé majoritairement d'établissements de commerces, de transports et de services (66,2%). La commune compte ainsi plusieurs commerces de proximité avec des boulangeries, une épicerie, des boucheries, des restaurants, des garages ou encore des salons de coiffure. Elle compte aussi sa propre agence postale. Cette économie locale comprend également des entreprises et artisans du bâtiment (maçons, électriciens...), regroupés autour du centre-ville.

La commune de Toulenne dispose d'une Ecole primaire, l'Ecole Georges Brassens comprenant 11 classes de maternelles et élémentaires. Un Syndicat mixte pour l'accueil des gens du voyage de la Région de Langon a également été implanté sur le territoire communal. La poursuite de l'enseignement secondaire est relativement proche, avec des collèges et lycées à Langon, à moins de 2kms.

Enfin, le centre-ville de Toulonne s'étend au sud du territoire, créant une continuité avec le centre-ville limitrophe de Langon.

En 2016, le parc de logements toulonnais présente une offre de logements monotypée, composée à 82% de maisons individuelles. Ce parc de logements comprend 92,3% de résidences principales et très peu de résidences secondaires et occasionnelles (1,5%). Néanmoins, seulement 52,9% sont propriétaires de leur logement.

A l'image du dynamisme au sein de la commune, le parc de logements est relativement récent, avec seulement 9,5% de logements construits avant 1945. 74,6% des logements sont construits entre 1945 et 2005 et la commune compte 16% de logements récents (moins de 15ans).

Le taux de vacance au sein de la commune n'est pas significatif, et se maintient autour des 6% depuis 2011 (soit 75 logements sur les 1 229 logements).

L'enjeu de la commune est donc de conserver ce dynamisme et cette attractivité en développant l'offre de logement pour maintenir cette démographie locale positive.

La Communauté de communes du Sud Gironde

La Communauté de communes du Sud Gironde résulte de la fusion de la Communauté de communes du Pays de Langon, de la Communauté de communes du Canton de Villandraut et de la Communauté de Communes du Pays Paroupian. Elle est entrée en vigueur le 1er janvier 2014.

Au 1er janvier 2015 la commune de Castillon-de-Castets a intégré la Communauté de communes du Sud Gironde.

Au 1er janvier 2017 la Commune de Castillon-de-Castets et la Commune de Castets-en-Dorthe fusionnent pour créer la commune nouvelle de Castets et Castillon. À la même date les communes du Pian-sur-Garonne, de Saint-André-du-Bois, de Saint-Germain-de-Grave, de Saint-Macaire, de Saint-Martial, de Semens et de Verdélais intègrent la Communauté de communes du Sud Gironde, portant le nombre de communes membres de l'EPCI à 37.

La CdC Sud Gironde couvre un territoire de 878 km². Localisée au sud de la région Nouvelle-Aquitaine, à l'extrémité sud du département de la Gironde, l'intercommunalité bénéficie d'influences diverses. Elle est limitrophe des départements des Landes et du Lot-et-Garonne, mais aussi de la Communauté de communes du Bazadais, la Communauté de communes du Réolais, la Communauté de communes Convergence Garonne, la Communauté de communes de Montesquieu et la Communauté de communes de Val de l'Eyre.

Elle est située à la périphérie de 2 grands axes structurant le département :

- l'A62, reliant Toulouse à Bordeaux en se raccordant sur l'A630,
- l'A65, reliant Langon à Pau.

La N524, reliant Langon à l'Espas, dessert également l'est du territoire. L'A380, itinéraire à grand gabarit, relie Langon à Toulouse.

Ces axes parcourent les limites nord et est du territoire. Le centre de l'EPCI est peu desservi.

En dehors de ces infrastructures routières, la gare de Langon, seule gare ferroviaire de proximité de la Communauté de communes du Sud Gironde et de la Communauté de Communes du Bazadais, permet de lier le territoire à la métropole Bordelaise. Cet atout, qui se trouve sur la ligne de Bordeaux à Sète, est complété par la halte TER de Saint-Macaire.

La Communauté de communes du Sud Gironde dispose d'un patrimoine important : les châteaux de Roquetaillade, de Villandraut et de Cazeneuve, la collégiale d'Uzeste, le Calvaire de Verdélais, le Prieuré de St-Macaire, le Chalet Mauriac, le canal latéral à la Garonne.

Les paysages des coteaux, de la vallée de la Garonne, les terroirs viticoles des Graves et de Sauternes bordés par le Ciron, laissent place au sud à la Lande Girondine. Cette partie forestière est traversée par la piste cyclable reliant le Bassin d'Arcachon, en passant par le lac de baignade du Domaine Départemental d'Hostens.

Culturellement, le territoire est influencé par son passé moyenâgeux, comme en témoignent la journée médiévale de St-Macaire, les traditionnels marchés, le festival du roman policier de St-Symphorien, le grand Orchestre du Sud-Gironde, les Nuits Atypiques, le festival musical d'Uzeste (Uzestival), ainsi que de nombreux autres festivals et foires gastronomiques.

Avec 39 488 habitants en 2016, répartis sur 37 communes, la Communauté de communes du Sud Gironde est, de fait, peu urbanisée.

La commune de Langon est la plus peuplée de l'intercommunalité avec 7 377 habitants, suivie par la commune de Toulonne avec 2 549 habitants et la commune de Saint-Macaire avec 2247 habitants. 11 communes de

l'intercommunalité compte moins de 2000 habitants (Saint-Maixant, Saint-Symphorien, Noaillan, Roaillan, Fargues, Castets-et-Castillon, Hostens, Saint-Pierre-de-Mons, Verdélais, Villandraut et Préchac), 10 communes de moins de 1000 habitants (Bauzac, Bieujac, Bommès, Coimères, Le Pian-Sur-Garonne, Lègeats, Louchats, Mazères, Saint-Pardon-de-Conques, Sauternes), 12 communes de moins de 500 habitants (Bourideys, Cazalis, Lucmau, Origine, Pompéjac, Saint-André-du-Bois, Saint-Germains-de-Grave, Saint-Léger-de-Balson, Saint-Loubert, Saint-Martial, Semens, Uzeste). La Commune de Mazères, siège de la Communauté de communes du Sud Gironde compte 760 habitants.

Elle connaît une augmentation globale de sa population depuis 1975. La période 1999 - 2010 a été un temps de forte augmentation de la population totale (+1,82% de croissance annuelle), mais la période 2010 - 2017 indique un ralentissement de l'augmentation de la population du territoire.

Cette attractivité est due à la proximité du territoire avec Bordeaux, à un accès facile par le train et l'autoroute.

Le pôle de Langon-Toulonne et les pôles de proximité connaissent une croissance plus rapide que la moyenne intercommunale. Les communes ayant le taux d'évolution le plus élevé se trouvent à proximité des axes de communication menant à Bordeaux (A62, A65, D1113). Il existe ainsi une distinction Nord-Sud très forte.

La Communauté de communes comptait en 2014, 18 770 logements, dont la majorité (87%) sont des résidences principales, notamment des maisons (82,8%), majoritairement (73%) de 4 pièces et plus, occupées à 60% par leurs propriétaires. 31% de la population est locataire dans le parc privé, pour seulement 7% dans le parc social. 61,6% des logements seraient sous-occupés, ce qui s'explique par un parc de logements anciens, souvent construits avant 1945, et diminution de la taille des ménages. Les communes se trouvant le long des axes structurants du territoire et dans la périphérie de Langon possèdent un parc de logements plus récents. La Commune de Villandraut connaît une forte concentration de bâti dégradé et vacant sur des îlots du centre-ancien.

Le sud du territoire est d'avantage concerné par la présence de résidences secondaires. Cette situation peut s'expliquer par des communes avec un profil moins résidentiel car plus éloignées des axes de communications majeurs et de Bordeaux.

La Communauté de communes du Sud Gironde ne compte que 6% de logements sociaux sur son territoire, dont 13% se concentre sur le pôle Langon-Toulonne. La majorité de ces logements sont de types T3 et T4, les petits logements sont très peu représentés.

Les demandes de logements sociaux se concentrent à 39% pour des T1-T2, à 38% pour des T3, à 21% pour des T4 et à 3% pour des T5 ou plus. Ainsi la pression sur la demande est plus appuyée à Langon avec un ratio de 9,9 demandes pour 1 attribution. Cette pression de la demande est très forte sur les T1-T2 compte tenu d'une offre peu présente.

Sur le territoire de la Communauté de communes, en moyenne, environ 340 logements ont été produits chaque année depuis 10 ans. Cela correspond à 9,4 logements commencés pour 1 000 habitants sur la période 2004-2014. On observe un pic de 13,9 logements/an entre 2004 et 2008 puis une chute de la construction (5,6 logements/an) depuis 2009. Depuis 10 ans, on remarque une très nette diminution du rythme de construction qui passe de 835 logements en 2004 à 130 en 2014. 77% de la production est portée par le logement individuel, dont 55% par le logement individuel pur. 22% des nouveaux logements sont des logements collectifs et 1%, soit 21 logements, sont des logements en résidence.

Concernant la production de logements neufs individuels, malgré une relance du volume de production en 2010, le nombre de terrains à bâtir vendus par an a fortement diminué. Sur le territoire un volume qui passe de plus de 150 ventes en 2006 à moins de 100 depuis 2011. Dans le même temps, la taille des terrains a fortement diminué, moins 800m². Cette tendance reflète le souhait des ménages de s'orienter progressivement vers des surfaces plus réduites en raison de la hausse des prix : le territoire connaît une hausse de 29€/m² à 46€/m².

La mise en regard des prix de l'immobilier local et des revenus des ménages résidents permet de constater qu'une partie des locataires reste exclue de l'accession à la propriété. L'accès à un logement individuel neuf n'est possible que pour une part réduite de la population locale. Le marché collectif ancien est davantage accessible car plus de 50 % des ménages locataires de 2 personnes et plus de 70 % des ménages locataires de 3 personnes peuvent accéder à un appartement de 80 m² à Langon.

Le parc privé affiche des niveaux de loyers modérés, compris en moyenne autour de 5,80 €/m². Ils sont légèrement plus élevés dans le pôle Langon-Toulonne : 7 €/m². Les loyers restent cependant inférieurs à la moyenne du département. Les plafonds des loyers des logements du parc social sont proches de ceux du parc privé, ce qui peut être à l'origine d'une concurrence entre les deux parcs.

Ainsi, en croisant les pôles d'emplois, les dynamiques démographiques et les réseaux de dessertes, l'analyse de la vue d'ensemble du Sud Gironde permet de déterminer une lecture générale de l'organisation du territoire et de distinguer les secteurs suivants :

Le pôle central constitué des communes de Langon et Toulenne au centre du territoire. Il s'agit de la centralité de l'EPCI, tant en terme de population, de bassin d'emploi que d'activités économiques. Elle regroupe des équipements structurants majeurs et diversifiés, des services « supérieurs », de très grandes distributions et des commerces et animations de proximité.

Le pôle relais constitué des communes de Saint-Macaire, Noaillan, Saint-Symphorien et Villandraut notamment au sud du territoire. Elles composent un pôle relais grâce à leur proximité avec Langon et Bazas. Il s'agit de pôles où se trouvent des équipements structurants intermédiaires, des services territoriaux, de grandes et moyennes distribution et des commerces et animations de proximité.

Les bourgs ruraux composés du reste des communes de l'EPCI et qui comptent moins de 1 000 habitants. Ce réseau de petits bourgs ruraux maille le reste du territoire. Différents hameaux structurés ou dispersés complètent ce maillage.

La Communauté de communes du Sud Gironde compte 4 198 établissements actifs et offre 13 431 emplois, 53% de ceux-ci sont localisés sur la commune de Langon. Langon apparaît comme un pôle majeur d'emplois et capte des actifs de la Communauté de communes du Bazadais, en offrant 6 806 emplois elle concentre 37% de l'ensemble des emplois des deux Communautés de communes.

Les communes de Langon et Mazères proposent plus d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs, ce qui s'explique notamment par la présence du Parc d'Activité Economique qui se trouve sur leurs territoires. Toulenne et St-Symphorien sont aussi des communes proposant un nombre d'emplois important (647 et 668) mais avec un indicateur de concentration inférieur à 100 et donc par conséquent drainent moins de populations venues de l'extérieur

Le territoire de la Communauté de communes du Sud Gironde est très marqué par le secteur tertiaire qui compte 76% des emplois. Le territoire compte également davantage d'emplois dans le secteur agricole, ce qui est principalement dû à la culture de la vigne sur la partie nord du territoire (Les vignobles du territoire permettent de produire 80 % du volume des vins de l'AOC Bordeaux ainsi que des vins d'autres appellations : Entre-deux-Mers, Sauternes, Graves). L'industrie et le secteur de la construction sont quant à eux peu représentés.

Ainsi, le Nord de la Communauté de communes concentre, globalement, le plus d'actifs et on retrouve donc une certaine corrélation entre cette donnée et celle du nombre d'emplois sur le territoire.

Parallèlement, l'indice de jeunesse et le profil familial de la population s'observe également sur cette partie du territoire. La population active du Sud-Gironde est majoritairement composée de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers (à 80%). Cependant, avec plus de 300 agriculteurs exploitants (pour 1 212 emplois proposés), le territoire garde un caractère agricole, grâce à la culture de la vigne et à la sylviculture.

Le Projet de la commune de Toulenne

La commune de Toulenne jouxte la commune de Langon, véritable moteur du dynamisme économique du territoire. Elle bénéficie de cette attractivité indirectement par l'installation de nouveaux ménages sur son territoire désireux de trouver un environnement de qualité pour vivre.

La commune est située à proximité immédiate de la gare de Langon, ce qui permet à beaucoup de toulonnais de faire la navette quotidienne avec la Métropole Bordelaise et les bassins d'emplois Lot et Garonnais. Elle se situe également juste à côté de l'autoroute ce qui permet au territoire d'être accessible rapidement et facilement par voie routière. La proximité de **la commune** avec les moyens de transports principaux du territoire lui donne une nouvelle attractivité qui commence à être retranscrite localement par l'installation de nouveaux ménages et le renforcement de l'activité économique du secteur.

Le projet de **la commune** est de conserver et de développer ce dynamisme tant en terme économique que de qualité de vie pour ses habitants. Elle a pour ambition de proposer une offre de logements adaptée à la demande des nouveaux ménages désireux de s'installer sur le territoire. Pour exemple, les opérateurs de la construction immobilière commencent à investir les villes bien desservies par les transports dont Toulenne fait partie. Il

convient donc de profiter de cette opportunité, et de se donner les moyens de parvenir à l'accueil de ces nouvelles populations.

La commune a le souhait de se développer, tout en gardant un cadre de vie préservé. Ce développement peut se traduire en priorité par la réhabilitation de certains ilots vétustes ou tout simplement inhabités, mais aussi par la création de logements adaptés et confortables. Le développement économique territorial en découlant ne doit pas être négligé : **la commune** se doit donc de favoriser autant que faire se peut l'implantation de commerces de proximité et de services à la personne.

Le but étant ici de répondre aux besoins réels des habitants et d'attirer de nouveaux ménages par la perception d'un environnement adéquat à de nouvelles installations tant en terme d'établissements que d'habitants.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements foncières et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

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

1.1. Rappel de la convention cadre

La **Communauté de communes** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-19-020 signée le 01 juillet 2019, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 11 mars 2019 et du Conseil d'Administration de l'**EPFNA** du 11 juin 2019

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

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

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers étant de toute façon prioritaire pour l'**EPFNA** ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

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

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

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

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

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

Le périmètre correspond au projet suivant (en rouge sur la carte) :

- **Projet 1: Parcelles B n°169-170-172-760**

Site : Parcelles cadastrales section B n°169, 170, 172, 760. Ce tènement foncier se situe aux 46 - 52 avenues du 8 mai 1945. Il se compose de 5 habitations en rez-de-chaussée pour une surface totale bâtie de 259m². La superficie totale des 4 parcelles est de 1 712 m². Le site se compose d'une barre d'immeuble de plein pied d'une quarantaine de mètres de long dans un état de délabrement avancé. A l'arrière de ces fonciers se trouvent de grands jardins de plus de 1 200 m².



Projet : **La commune** souhaite acquérir ce tènement foncier qui se trouve actuellement dans un état indigne. En effet, le site se situe sur l'axe principal de **la commune** vers la direction de Langon et donne une mauvaise image de l'entrée de bourg.

Le but à terme est de démolir l'ensemble afin de créer dans le fond du tènement plusieurs commerces en aérant l'ilot et en créant un accès facile à ces services.

Le projet se matérialise par une réflexion de long terme de **la commune**.

Une étude de faisabilité pourra être réalisée afin de proposer plusieurs scénarii d'aménagement, et établir un bilan financier.

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

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération de l'organe disposant de l'exercice dudit droit, en identifiant les parcelles cadastrales objet de de cette délégation ainsi que le projet envisagé.

- **Projet 2: Parcelle A n°271 et B n°408**

Site : Parcelles cadastrales section A n°271 et B n°408. Le foncier se situe au 79 avenue du 8 mai 1945. Il se compose de 2 habitations et d'un grand garage non aménagé pour une superficie totale bâtie de 553 m², ce qui représente plus d'une vingtaine de pièces principales. Le foncier possède également un grand jardin à l'arrière de près de 1 400 m². La superficie totale des 2 parcelles est de 2 091 m². Le site se situe à l'angle de la place au monument aux morts qui a été aménagée en parkings publics.



Projet : **La commune** souhaite acquérir ce foncier qui se trouve à un emplacement stratégique pour une implantation potentielle de services ou de commerces.

Au vu de la superficie et du potentiel de reconversion du site, le projet de **la commune** serait d'implanter une maison médicale qui permettrait aux pharmaciens actuellement situés en face de la rue de se déplacer. Le but étant à terme d'attirer une équipe de santé pluridisciplinaire dans une perspective collective de santé publique et de mutualisation des coûts.

Une étude de faisabilité pourra être réalisée afin de proposer plusieurs scénarii d'aménagement, et établir un bilan financier.

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

Le droit de préemption sera délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération de l'organe disposant de l'exercice dudit droit, en identifiant les parcelles cadastrales objet de de cette délégation ainsi que le projet envisagé.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **l'EPFNA** est de 600 000 € (SIX CENT MILLE EUROS).

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

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

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune Toulenne
représentée par son Maire,

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

Christian DAIRE

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes du Sud Gironde
Représentée par Président,

Philippe PLAGNOL

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre