



**PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2021-069

PUBLIÉ LE 30 AVRIL 2021

Sommaire

/ RH

R75-2021-04-09-00003 - Arrêté modificatif d'ouverture concours AAP2 (4 pages) Page 3

ARS NOUVELLE-AQUITAINE / Direction de la santé publique

R75-2021-04-16-00005 - Arrêté n°PH 28 du 16 avril 2021 portant autorisation de transfert d'une officine de pharmacie : SELARL Pharmacie de L'Abbaye 23210 BENEVENT L'ABBAYE (3 pages) Page 8

ARS NOUVELLE-AQUITAINE / DOSA

R75-2021-04-16-00004 - Avis de renouvellement tacite d'autorisation d'activité de soins de chirurgie en hospitalisation complète accordée à la SAE Clinique Fief de Grimoire à Poitiers, intervenu le 16 avril 2021 (2 pages) Page 12

R75-2021-04-16-00006 - Décision n° 2021-031 du 16 avril 2021 modifiant la liste des établissements de santé répondant aux critères réglementaires pour utiliser les médicaments de thérapie innovante à base de lymphocytes T génétiquement modifiés dits CAR-T Cells (3 pages) Page 15

DIRECCTE Nouvelle Aquitaine / Secrétariat Général

R75-2021-04-28-00001 - Décision n° DREETS-2021-020 de Monsieur Pascal APPRÉDERISSE, **??** directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités **??** de la région Nouvelle-Aquitaine (DREETS) **??** portant délégation de signature pour l'application des dispositions **??** du Code de Commerce, du Code de la Consommation et de la loi du 4 juillet 1837 **??** modifiée relative aux poids et mesures **??** (3 pages) Page 19

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE Site de Bordeaux / SECRETARIAT GENERAL

R75-2021-04-29-00002 - Décision Subdélégation AG (5 pages) Page 23

R75-2021-04-29-00001 - Décision Subdélégation Ordonnance Secondaire (9 pages) Page 29

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2021-04-15-00007 - Délibérations du bureau du 07 avril 2021 n° B-2021-053 à B-2021-074 (249 pages) Page 39

RECTORAT DE BORDEAUX / DCVSAJ

R75-2021-04-29-00003 - ARRETE CREATION DRA-REIC (2 pages) Page 289

R75-2021-04-29-00004 - ARRETE CREATION SIA FPE (2 pages) Page 292

R75-2021-04-09-00003

Arrêté modificatif d'ouverture concours AAP2

Arrêté portant modification de l'arrêté préfectoral du 25 mars 2021 relatif à l'ouverture d'un concours externe et d'un concours interne pour le recrutement d'adjoints administratifs principaux de 2^{ème} classe de l'intérieur et de l'outre-mer pour les services localisés en région Nouvelle-Aquitaine session 2021

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, Préfète de la Gironde,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, ensemble la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 95-681 du 9 mai 1995 modifié fixant les conditions d'inscription des candidats aux concours d'accès à la fonction publique de l'Etat par voie électronique ;

Vu le décret n° 2003-532 du 18 juin 2003 relatif à l'établissement et à l'utilisation des listes complémentaires d'admission aux concours d'accès aux corps de la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 2004-1105 du 19 octobre 2004 relatif à l'ouverture des procédures de recrutement dans la fonction publique de l'Etat ;

Vu le décret n° 2006-1760 du 23 décembre 2006 modifié relatif aux dispositions statutaires communes applicables aux corps d'adjoints administratifs des administrations de l'Etat ;

Vu le décret n° 2006-1780 du 23 décembre 2006 modifié portant délégation de pouvoir en matière de recrutement et de gestion de certains personnels relevant du ministère de l'Intérieur ;

Vu le décret n° 2010-311 du 22 mars 2010 modifié relatif aux modalités de recrutements et d'accueil des ressortissants des Etats membres de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen dans un corps, un cadre d'emplois ou un emploi de la fonction publique française ;

Vu le décret n° 2013-908 du 10 octobre 2013 relatif aux modalités de désignation des membres des jurys et des comités de sélection pour le recrutement et la promotion des fonctionnaires relevant de la fonction publique de l'Etat, de la fonction publique territoriale et de la fonction publique hospitalière ;

Vu le décret n° 2016-580 du 11 mai 2016 modifié relatif à l'organisation des carrières des fonctionnaires de catégorie C de la fonction publique de l'Etat ;

Vu l'arrêté du 28 décembre 2017 portant délégation de pouvoir en matière de recrutement et de gestion des personnels administratifs du ministère de l'Intérieur ;

Arrêté du 2 mars 2021 fixant le nombre et la répartition géographique des postes offerts au titre de l'année 2021 aux concours externe et interne pour le recrutement d'adjoints administratifs principaux de 2^o classe de l'intérieur et de l'outre-mer.

Arrête :

Article 1^{er}

Sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires relatives aux emplois réservés aux bénéficiaires du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre et des dispositions législatives et réglementaires autorisant le recrutement par la voie contractuelle des bénéficiaires de l'obligation d'emploi mentionnée à l'article 27 de la loi n° 84-16 du 11 janvier 1984, est autorisée, au titre de l'année 2021 l'ouverture d'un concours externe et d'un concours interne pour le recrutement d'adjoints administratifs principaux de 2^{ème} classe de l'intérieur et de l'outre-mer pour les services localisés en région Nouvelle-Aquitaine.

Article 2

L'annexe du présent arrêté fixe le calendrier prévisionnel d'organisation des concours de recrutement mentionnés à l'article 1^{er}.

Article 3

Le nombre de postes offerts est fixé à 19 pour la Région Nouvelle-Aquitaine :

- 9 postes au concours externe
- 10 postes au concours interne

Article 4

I. Les formulaires d'inscription sont disponibles :

- par téléchargement sur le site Internet des services de l'État en Gironde www.gironde.gouv.fr à la rubrique Démarches administratives – Concours ;
- par voie postale en joignant une enveloppe (format A 4) affranchie au tarif en vigueur pour une lettre jusqu'à 100 g (libellée aux nom et adresse du candidat) au secrétariat général commun départemental de la Gironde / service des ressources humaines / pôle parcours professionnel / section recrutement, situé Cité Administrative – Rue Jules Ferry – BP 90 – 33 090 Bordeaux Cedex.

II. L'enregistrement de l'inscription s'effectue au choix du candidat :

- par voie électronique sur le site Internet des services de l'État en Gironde www.gironde.gouv.fr. Une attestation d'inscription sera transmise au candidat par voie électronique ;
- par voie postale. Le candidat adresse son dossier d'inscription au secrétariat général commun départemental de la Gironde / service des ressources humaines / pôle parcours professionnel / section recrutement, situé Cité Administrative – Rue Jules Ferry – BP 90 – 33 090 Bordeaux Cedex.

Tout dossier incomplet ou mal renseigné est rejeté.

Article 5

En vue des épreuves, les candidats adressent les documents prévus par la réglementation mentionnés dans les guides et formulaires d'inscription au plus tard aux dates fixées à l'annexe du présent arrêté.

Article 6

La composition du jury fera l'objet d'un arrêté préfectoral qui sera affiché sur les lieux des épreuves pendant toute leur durée ainsi que, jusqu'à la proclamation des résultats, dans les locaux de la préfecture de la Gironde et sur le site internet de la préfecture de la Gironde.

Article 7

La préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la Gironde est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 9 avril 2021

La préfète
Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

ANNEXE

Calendrier prévisionnel d'organisation des concours de recrutement :

Concours de recrutement	Session	Inscriptions				Epreuves d'admissibilité		Epreuves d'admission		
		Date d'ouverture des inscriptions	Date limite de retrait du formulaire d'inscription	Date de clôture des inscriptions	Date	Lieu	Date limite d'envoi des documents en vue des épreuves par voie électronique ou postale (le cachet de la poste faisant foi)	Date	Lieu	
Adjoint administratif principal de 2 ^{ème} classe (concours externe)	2021	Le 29 mars 2021	Le 23 avril 2021	Le 23 avril 2021	Le 17 mai 2021	Région Nouvelle-Aquitaine / Bordeaux	/	Entre le 28 juin et le 2 juillet 2021	Région Nouvelle-Aquitaine / Bordeaux	
Adjoint administratif principal de 2 ^{ème} classe (concours interne)	2021	Le 29 mars 2021	Le 23 avril 2021	Le 23 avril 2021	Le 17 mai 2021	Région Nouvelle-Aquitaine / Bordeaux	/	Entre le 28 juin et le 2 juillet 2021	Région Nouvelle-Aquitaine / Bordeaux	

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-16-00005

Arrêté n°PH 28 du 16 avril 2021 portant
autorisation de transfert d'une officine de
pharmacie : SELARL Pharmacie de L'Abbaye
23210 BENEVENT L'ABBAYE

Arrêté n° PH 28/2021 du 16 avril 2021

Portant autorisation de transfert
d'une officine de pharmacie
SELARL Pharmacie de l'Abbaye
23210 BENEVENT L'ABBAYE

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

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.5125-3 et suivants et R.5125-1 et suivants ;

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

VU le décret n°2018-671 du 30 juillet 2018 pris en application de l'article L.5125-3 1° du code de la santé publique définissant les conditions de transport pour l'accès à une officine en vue de caractériser un approvisionnement en médicament compromis pour la population ;

Vu le décret n°2018-672 du 30 juillet 2018 relatif aux demandes d'autorisation de création, transfert et regroupement et aux conditions minimales d'installation des officines de pharmacie ;

VU le décret du 7 octobre 2020 publié au Journal Officiel de la République Française le 8 octobre 2020, portant nomination de Monsieur Benoît ELLEBOODE en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;

VU l'arrêté ministériel du 30 juillet 2018 fixant la liste des pièces justificatives accompagnant toute demande de création, de transfert ou de regroupement d'officines de pharmacie ;

VU la décision du 9 mars 2021 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature publiée le 10 mars 2021 au recueil des actes administratifs n° R75-2021-03-09-001 ;

VU la licence n°23#000051 délivrée le 16 juin 1942 par le Préfet de la Creuse ;

VU la demande présentée par Madame Elodie BEYNAT-BOISSOU, gérante de la SELARL "Pharmacie de l'Abbaye" sise 4, rue du marché à BENEVENT L'ABBAYE (23210) dont le dossier a été déclaré complet le 8 janvier 2021 et visant à obtenir le transfert de son officine de pharmacie au 12, rue du marché, dans la même commune ;

VU l'avis du représentant de l'union des syndicats de pharmaciens d'officine (USPO) pour la région Nouvelle-Aquitaine du 28 janvier 2021 ;

VU l'avis du représentant de la fédération des syndicats pharmaceutiques de France (FSPF) pour la région Nouvelle-Aquitaine du 8 février 2021 ;

VU l'avis du conseil régional de l'ordre des pharmaciens de Nouvelle-Aquitaine du 12 mars 2021 ;

CONSIDERANT que selon l'article L.5125-3 du code de la santé publique, les transferts et regroupements d'officines peuvent s'effectuer lorsqu'ils permettent une desserte en médicaments optimale au regard des besoins de la population résidente et du lieu d'implantation choisi par le pharmacien demandeur au sein d'un quartier défini, d'une commune, sous réserve de ne pas compromettre l'approvisionnement nécessaire en médicaments de la population résidente du quartier, de la commune ou des communes d'origine ;

CONSIDERANT que le transfert sollicité s'effectuera au sein de la même commune, dont la population municipale s'établit à 765 habitants selon le dernier recensement en vigueur et qui est desservie par une seule officine de pharmacie ;

CONSIDERANT qu'il aura lieu à environ 50 m de l'emplacement d'origine, au sein du même et unique quartier que constitue la commune de BENEVENT L'ABBAYE, dans le centre bourg ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.5125-3-3 du code de la santé publique, par dérogation aux dispositions de l'article L.5125-3-2, le caractère optimal de la réponse aux besoins de la population résidente est apprécié au regard des seules conditions prévues aux 1° et 2° du même article dans le cas d'un transfert d'une officine au sein du même quartier ;

CONSIDERANT en effet que selon l'article L.5125-3-2 le caractère optimal de la desserte en médicaments au regard des besoins prévus à l'article L.5125-3 est satisfait dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

1° L'accès à l'officine est aisé ou facilité par sa visibilité, par des aménagements piétonniers, des stationnements et le cas échéant, des dessertes par les transports en commun ;

2° Les locaux de la nouvelle officine remplissent les conditions d'accessibilité mentionnées à l'article L.111-7-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les conditions minimales d'installation prévues par décret. Ils permettent la réalisation des missions prévues à l'article L.5125-1-1A du présent code et ils garantissent un accès permanent du public en vue d'assurer un service de garde et d'urgence.

CONSIDERANT que le local proposé remplit les conditions d'accessibilité mentionnées à l'article L.111-7-3 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les conditions minimales d'installation prévues par les articles R.5125-8 et R.5125-9 du code de la santé publique et a fait l'objet d'un avis du pharmacien inspecteur de santé publique le 2 avril 2021 ;

CONSIDERANT que le caractère optimal de la desserte en médicaments au regard des besoins de la population est satisfait puisque l'emplacement proposé remplit les conditions prévues à l'article L.5125-3-2 du code de la santé publique.

ARRETE

Article 1^{er} : La demande présentée par Madame Elodie BEYNAT-BOISSOU, gérante de la SELARL "Pharmacie de l'Abbaye" sise 4, rue du marché à BENEVENT L'ABBAYE (23210) et visant à obtenir le transfert de son officine au 12, rue du marché dans la même commune et au sein du même quartier délimité par les frontières communales est acceptée.

Article 2 : La nouvelle licence ainsi accordée est enregistrée sous le n°23#000141 et se substituera à la licence de l'officine transférée à la date de début d'exploitation de la nouvelle officine.

Article 3 : La présente autorisation de transfert ne prendra effet qu'à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 4 : Sauf cas de force majeure, l'officine doit être effectivement ouverte au public au plus tard dans le délai de deux ans à compter de la notification du présent arrêté.

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

Article 6 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication à l'égard des tiers, de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant le directeur général de l'Agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine ;
- d'un recours hiérarchique devant Monsieur le Ministre des solidarités et de la santé ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application "Télérecours citoyen" accessible sur le site www.telerecours.fr.

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

**P/Le Directeur général de l'ARS
et par délégation,**

La Directrice déléguée
Veilles, réponses, et sécurités sanitaires,



Dr Sylvie QUELET

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-16-00004

Avis de renouvellement tacite d'autorisation d'activité de soins de chirurgie en hospitalisation complète accordée à la SAE Clinique Fief de Grimoire à Poitiers, intervenu le 16 avril 2021

Direction de l'offre de soins et de l'autonomie
Pôle offre de soins
Département soins et plateaux techniques hospitaliers

**AVIS DE RENOUVELLEMENTS TACITES D'AUTORISATION
D'ACTIVITES DE SOINS / D'EQUIPEMENTS MATERIELS LOURDS**

**Demande d'insertion au recueil des actes administratifs
de la région Nouvelle-Aquitaine**

Conformément à l'article R. 6122-41 du code de la santé publique, les renouvellements tacites d'autorisation intervenus en application du cinquième alinéa de l'article L. 6122-10 et; la date à laquelle ils prennent effet, doivent être mentionnés dans le recueil des actes administratifs de la préfecture de la région.

Dans ce cadre, et aux fins d'insertion, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la liste des renouvellements tacites d'autorisation d'activité de soins de chirurgie, intervenus au 16 avril 2021, pour le département de la Vienne.

Fait à Bordeaux, le 16 avril 2021
Pour le Directeur général
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine,
par délégation
La Directrice Générale Adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine
Hélène JUNQUA

RENOUVELLEMENTS TACITES D'AUTORISATION INTERVENUS
au 16 avril 2021

~ ~ ~

➤ DEPARTEMENT DE LA VIENNE

1 – L'autorisation d'exercer l'activité de soins de chirurgie en hospitalisation complète, **accordée à la SAE Clinique du Fief de Grimoire**, 38 rue du Fief de Grimoire, à Poitiers (86000), est tacitement renouvelée.

Ce renouvellement prendra effet à **compter du 3 février 2022** pour une durée de sept ans.

N° FINESS EJ : 86 000 014 0

N° FINESS ET : 86 078 056 8

~ ~ ~

ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-16-00006

Décision n° 2021-031 du 16 avril 2021 modifiant la
liste des établissements de santé répondant aux
critères réglementaires pour utiliser les
médicaments de thérapie innovante à base de
lymphocytes T génétiquement modifiés dits
CAR-T Cells



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'offre de soins et de l'autonomie
Pôle offre de soins



Décision n° 2021-031

modifiant la liste des établissements de santé
répondant aux critères réglementaires pour utiliser
les médicaments de thérapie innovante à base de
lymphocytes T génétiquement modifiés dits CAR-T
Cells autologues indiqués dans le traitement de
la leucémie aiguë lymphoblastique à cellules B
et/ou du lymphome à grande cellule B

en région Nouvelle-Aquitaine

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

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires, et notamment son article 69,

VU le code de la santé publique et notamment les articles L. 1151-1, L. 1243-2, L. 1431-2, L. 5126-1, L. 6113-7, R. 1248-8, R. 5126-9, R. 5126-25, R. 5126-33 et R. 6122-25,

VU le code de la sécurité sociale, notamment ses articles L. 162-17-1-2, L. 162-22-7, R. 161-70 et R. 161-71,

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

VU le décret du 7 octobre 2020 portant nomination de Monsieur Benoît Elleboode en qualité de directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine,

VU la décision du directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine en date du 9 mars 2021, portant délégation permanente de signature, publiée le 10 mars 2021 au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine (n° R75-2021-036),

VU l'arrêté du 28 mars 2019, modifié par arrêté du 8 août 2019, limitant l'utilisation de médicaments de thérapie innovante à base de lymphocytes T génétiquement modifiés dits CAR-T Cells autologues indiqués dans le traitement de la leucémie aiguë lymphoblastique à cellules B et/ou du lymphome à grande cellule B, à certains établissements de santé en application des dispositions de l'article L. 1151-1 du code de la santé publique,

VU l'arrêté du 30 avril 2019 subordonnant la prise en charge d'un médicament par l'assurance maladie au recueil et à la transmission de certaines informations relatives à sa prescription, en application de l'article L. 162-17-1-2 du code de la sécurité sociale,

VU l'arrêté du 8 juillet 2019 subordonnant la prise en charge d'un médicament par l'assurance maladie au recueil et à la transmission de certaines informations relatives à sa prescription, en application de l'article L. 162-17-1-2 du code de la sécurité sociale,

VU la décision du directeur général de l'agence nationale de sécurité du médicament et des produits de santé (ANSM) du 6 mai 2019, modifiant la décision du 29 décembre 2015 modifiée relative aux bonnes pratiques de fabrication des médicaments,

VU la décision du directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine du 23 janvier 2020, fixant la liste des établissements de santé répondant aux critères réglementaires pour utiliser les médicaments de thérapie innovante à base de lymphocytes T génétiquement modifiés dits CAR-T Cells autologues indiqués dans le traitement de la leucémie aiguë lymphoblastique à cellules B et/ou du lymphome à grande cellule B, en région Nouvelle-Aquitaine,

VU la déclaration prévue à l'article 2 de l'arrêté du 28 mars 2019 susvisé modifié et les pièces du dossier afférent, transmises par le directeur général du centre hospitalier universitaire (CHU) de Limoges, pour l'activité de prélèvement et/ou d'administration relative aux CAR-T Cells chez l'adulte dans le service d'hématologie clinique et thérapie cellulaire du CHU de Limoges,

VU la déclaration prévue à l'article 2 de l'arrêté du 28 mars 2019 susvisé modifié et les pièces du dossier afférent, transmises par la directrice générale du centre hospitalier universitaire (CHU) de Poitiers, pour l'activité de prélèvement et/ou d'administration relative aux CAR-T Cells chez l'adulte dans le service d'oncologie hématologique du CHU de Poitiers,

VU les avis favorables du médecin inspecteur de santé publique et du pharmacien inspecteur de santé publique de l'ARS Nouvelle-Aquitaine relatifs au contrôle du respect des critères et conditions réglementaires par les déclarants précités,

CONSIDERANT que par décision précitée du 23 janvier 2020, le directeur général de l'ARS Nouvelle-Aquitaine a fixé la liste des établissements de santé répondant aux critères réglementaires pour utiliser les médicaments de thérapie innovante à base de lymphocytes T génétiquement modifiés dits CAR-T Cells autologues indiqués dans le traitement de la leucémie aiguë lymphoblastique à cellules B et/ou du lymphome à grande cellule B, et que cette liste comprenait uniquement le CHU de Bordeaux,

CONSIDERANT que depuis, le CHU de Limoges et le CHU de Poitiers ont transmis la déclaration prévue à l'article 2 de l'arrêté du 28 mars 2019 susvisé modifié et les pièces du dossier afférent, pour l'activité de prélèvement et/ou d'administration relative aux CAR-T Cells chez l'adulte,

CONSIDERANT que le prélèvement des lymphocytes chez les patients éligibles au traitement par des CAR-T Cells autologues indiqués dans le traitement de la leucémie aiguë lymphoblastique à cellules B et/ou du lymphome à grande cellule B ne peut être réalisé que dans un établissement autorisé à prélever des cellules à des fins thérapeutiques conformément aux articles R. 1248 et suivants du code de la santé publique,

CONSIDERANT que le CHU de Limoges dispose d'une unité autorisée à effectuer le prélèvement par aphérèse des cellules à des fins thérapeutiques, dans le cadre de la convention le liant à l'établissement français du sang (EFS) Nouvelle-Aquitaine, site de Limoges, 98 rue Charles Legendre, 87000 Limoges,

CONSIDERANT que le CHU de Poitiers dispose également d'une unité autorisée à effectuer le prélèvement par aphérèse des cellules à des fins thérapeutiques, dans le cadre de la convention le liant à l'établissement français du sang (EFS) Nouvelle-Aquitaine, site de Poitiers, 350 avenue Jacques Cœur, BP 482, 86012 Poitiers cedex, et qu'il dispose aussi d'une telle autorisation,

CONSIDERANT que le CHU de Limoges et le CHU de Poitiers sont également autorisés pour exercer les activités de soins mentionnées aux 8° (greffes d'organes et greffes de cellules hématopoïétiques), 15° (réanimation) et 18° (traitement du cancer) de l'article R. 6122-25 du code de la santé publique,

CONSIDERANT qu'ils satisfont aussi aux autres critères fixés par l'arrêté du 28 mars 2019 modifié,

CONSIDERANT qu'il convient donc de compléter la liste des établissements de santé répondant aux critères réglementaires pour utiliser les médicaments de thérapie innovante à base de lymphocytes T génétiquement modifiés dits CAR-T Cells autologues indiqués dans le traitement de la leucémie aiguë lymphoblastique à cellules B et/ou du lymphome à grande cellule B, et d'y intégrer les CHU de Limoges et de Poitiers,

CONSIDERANT que les critères d'encadrement de l'utilisation de ces médicaments de thérapie innovante, fixés par l'arrêté du 28 mars 2019 modifié susvisé, sont valides jusqu'au 31 décembre 2021,

DECIDE

Article 1 : La liste des établissements de santé répondant aux critères pour réaliser l'activité de prélèvement et d'administration relative aux médicaments de thérapie innovante dits CAR-T Cells dans les indications adultes, en région Nouvelle-Aquitaine, est ainsi fixée :

Centre hospitalier universitaire (CHU) de Bordeaux
Groupe hospitalier Sud
Site de Haut-Lévêque
FINESS EJ : 33 078 119 6
FINESS ET : 33 078 364 8

Centre hospitalier universitaire (CHU) de Limoges
Hôpital Dupuytren 1
FINESS EJ : 87 000 001 5
FINESS ET : 87 000 006 4

Centre hospitalier universitaire (CHU) de Poitiers
Site de la Milétrie
FINESS EJ : 86 001 420 8
FINESS ET : 86 000 022 3

Article 2 : Les médecins de l'établissement de santé ayant prescrit le médicament concerné doivent se conformer aux dispositions relatives au suivi des patients pris en charge et notamment prévues à l'article 3 de l'arrêté du 28 mars 2019 modifié susvisé :

- la transmission, pour l'ensemble des patients éligibles, des données exhaustives dont les variables sont définies par arrêtés pris en application de l'article L. 162-17-1-2 du code de la sécurité sociale ;
- le respect par les établissements de santé concernés des indications, des conditions et modalités de prescription, d'utilisation et d'information définies par arrêté des ministres chargés de la santé et de la sécurité sociale ou, à défaut, par celles définies par la haute autorité de santé (HAS).

Article 3 : La remontée PMSI des données comportant le code UCD de l'une des spécialités concernées sera effectuée, avec une antériorité depuis le 27 mai 2019, date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 30 avril 2019 susvisé.

Article 4 : La présente décision est valable jusqu'au 31 décembre 2021.

Article 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours hiérarchique et/ou contentieux dans un délai de deux mois suivant la date de sa notification. Le recours hiérarchique peut être formé auprès du Ministre des solidarités et de la santé. Le recours contentieux peut être formé devant le tribunal administratif territorialement compétent, le cas échéant par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr.

Article 6 : La présente décision sera notifiée aux déclarants, et publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

A Bordeaux, le 16 avril 2021

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


Hélène JUNQUA

DIRECCTE Nouvelle Aquitaine

R75-2021-04-28-00001

Décision n° DREETS-2021-020 de Monsieur Pascal
APPRÉDERISSE,
directeur régional de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités
de la région Nouvelle-Aquitaine (DREETS)
portant délégation de signature pour
l'application des dispositions
du Code de Commerce, du Code de la
Consommation et de la loi du 4 juillet 1837
modifiée relative aux poids et mesures



**Décision n° DREETS-2021-020 de Monsieur Pascal APPRÉDERISSE,
directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités
de la région Nouvelle-Aquitaine (DREETS)
portant délégation de signature pour l'application des dispositions
du Code de Commerce, du Code de la Consommation et de la loi du 4 juillet 1837
modifiée relative aux poids et mesures**

Vu les articles L. 490-5, L. 490-8, L. 470-1, L. 470-2, R. 490-8, R. 490-2, R. 470-1 et R. 470-2 du code de commerce ;

Vu les articles L. 521-3, L. 522-1, L. 522-5, L. 522-6, L. 523-1, L. 524-1, L. 524-2, L. 524-3, L. 525-1, L. 532-1, R. 521-1 et 2, R. 522-1, R. 523-1, R. 523-2, R. 523-3, R. 523-4, R. 524-1, R. 525-1 et R.525-2 du Code de la Consommation ;

Vu les articles L. 241-6, L. 241-7, L. 242-10, L. 242-11, L. 242-12, L. 242-13, L. 242-14, L. 242-16, L. 242-18, L. 242-20, L. 242-21, L. 242-23, L. 242-24, L. 242-25, L. 242-39 et L. 524-3 du Code de la Consommation ;

Vu la loi du 4 juillet 1837 modifiée relative aux poids et mesures, notamment son article 9 ;

Vu le décret n° 2020-1545 du 9 décembre 2020 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, des directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités et des directions départementales de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations ;

Vu l'arrêté du 24 septembre 2010 organisant la suppléance des représentants du ministre chargé de l'économie désignés en application de l'article R. 490-4 du code de commerce, notamment son article 3 ;

Vu l'arrêté interministériel du 25 mars 2021 nommant Monsieur Pascal Appréderisse, en qualité de directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine à compter du 1^{er} avril 2021 ;

Vu l'arrêté du 29 mars 2021 nommant Jean-Luc HOLUBEIK en qualité de directeur régional adjoint de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, chargé des fonctions de responsable du pôle « concurrence, consommation, répression des fraudes et métrologie »

Vu l'arrêté préfectoral du 6 avril 2021 portant organisation de la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine ;

DÉCIDE

Article 1 : Le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Nouvelle-Aquitaine, donne délégation à :

Madame Chantal Petitot, directrice régionale déléguée,
Madame Yasmina Lahlou, attachée d'administration de l'Etat hors classe.
Monsieur Jean-Luc Holubeik, ingénieur hors classe de l'industrie et des mines,

pour prononcer en son nom les amendes administratives, signer en son nom les propositions de transaction et les injonctions, et pour agir devant les juridictions civiles, pénales ou administratives dans le cadre des compétences attribuées au directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi, par les dispositions en vigueur du code de commerce, du code de la consommation et de la loi du 4 juillet 1837 modifiée relative aux poids et mesures.

Article 2 : La présente délégation vise les mesures suivantes :

1- Code de la consommation

- Mesures de police administrative : injonction de l'article L. 521-3 du code de la consommation
- Toutes les procédures de sanctions administratives prononcées dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation (articles L. 522-1 à L. 522-10 du code de la consommation)
- Proposition de transaction prévue aux articles L. 523-1 à L. 523-4 du code de la consommation
- Saisine de la juridiction civile ou administrative prévue à l'article L. 524-1 à L. 524-4 du code de la consommation
- Procédures devant les juridictions prévues à l'article L. 525-1 du code de la consommation

2- Code de commerce

- Amendes administratives sanctionnant les manquements mentionnés au titre IV du livre IV du code de commerce ainsi que l'inexécution des mesures d'injonction prévues à l'article L. 470-1 du code de commerce.
- Transaction pénale du code de commerce :
Proposition de transaction au Procureur de la République et à l'auteur de l'infraction pour les délits du Titre IV du Livre IV du Code de commerce pour lesquels une peine d'emprisonnement n'est pas encourue et pour les contraventions prévues au Livre IV du Code de commerce (art. L. 490-5 et R. 490-8 du Code de commerce).
- Représentation devant les juridictions : dépôt de conclusions, production de procès-verbaux et de rapports d'enquêtes devant les juridictions civiles, pénales et administratives

3- Loi du 4 juillet 1837 modifiée relative aux poids et mesures.

- Amendes prévues à l'article 9 de la loi du 4 juillet 1837 modifiée.

Article 3 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Jean-Luc Holubeik, la délégation prévue à l'article 1 est subdéléguée :

-pour les textes issus du Code de la Consommation et du Code de Commerce, à :

Monsieur Bruno Durand, directeur départemental de 2ème classe CCRF
Monsieur Nicolas Forest, directeur départemental de 2ème classe CCRF
Monsieur Nicolas Bordenave, directeur départemental de 2ème classe CCRF
Madame Delphine Ruel, inspectrice CCRF
Monsieur Ronan Perrotte, inspecteur principal CCRF
Madame Virginie Combeau, inspectrice experte CCRF
Madame Claire Thébault, inspectrice CCRF

- pour les amendes prévues à l'article 9 de la loi du 4 juillet 1837, à :

Monsieur Eric Lefèvre, ingénieur hors classe de l'industrie et des mines

Monsieur Bertrand Bouquillon, ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines

Article 4 : Les personnes appelées à intervenir lors d'une audience devant les juridictions sont titulaires d'un mandat de représentation signé par l'un des bénéficiaires de la présente délégation ou subdélégation.

Article 5 : La directrice régionale déléguée et les responsables du pôle Ressources et Pilotage et du pôle Concurrence, Consommation, Répression des Fraudes et Métrologie sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Bordeaux, le 28 avril 2021

Le directeur régional des entreprises,
de l'économie, de l'emploi, du travail et des
solidarités,



Pascal APPREDERISSE

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE Site de
Bordeaux

R75-2021-04-29-00002

Décision Subdélégation AG



Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Nouvelle-Aquitaine

**DECISION en date du 29 AVR. 2021
portant subdélégation de signature en matière d'administration générale**

Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
de Nouvelle-Aquitaine

- Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu le décret n°2008-158 du 22 février 2008 relatif à la suppléance des préfets de région et à la délégation de signature des préfets et des hauts-commissaires de la République en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie ;
- Vu le décret n°2009-360 du 31 mars 2009 relatif aux emplois de direction de l'administration territoriale de l'État ;
- Vu le décret n°2010-429 du 29 avril 2010 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt ;
- Vu le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu définitif de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- Vu le décret du 27 mars 2019 portant nomination de Mme Fabienne BUCCIO, Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde (hors classe) ;
- Vu l'arrêté du 4 janvier 2016 portant nomination des directeurs régionaux adjoints de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2016-017 du 5 janvier 2016 portant organisation de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Aquitaine – Limousin – Poitou Charentes ;
- Vu l'arrêté du 29 décembre 2016 portant déconcentration des actes relatifs à la situation individuelle des agents publics exerçant leurs fonctions dans les services déconcentrés des administrations civiles de l'État au sens de l'article 15 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté ministériel du 12 février 2018 portant nomination de M. Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 15 avril 2019 portant délégation de signature en matière d'administration générale à M. Philippe de GUENIN, directeur régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- Vu l'arrêté ministériel du 16 septembre 2020 portant nomination de Mme Bénédicte GENIN, en qualité de directrice régionale adjointe de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine ;

DECIDE

Article 1^{er} :

La présente décision définit les conditions dans lesquelles peut être subdéléguée la délégation de signature donnée, par arrêté préfectoral du 15 avril 2019, à M. Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine en matière d'administration générale et d'exercice de l'autorité académique.

Article 2 :

Subdélégation est donnée à Mme Pascale CAZIN, directrice régionale adjointe, à Mme Bénédicte GENIN, directrice régionale adjointe, et à M. Benoît LAVIGNE, directeur régional adjoint.

Article 3 :

Subdélégation est donnée, pour application de l'article 1 (alinéas 1 et 2), de l'article 2 et de l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2019 précité, aux chefs de service et adjoints dans le cadre des compétences du service dont ils ont la charge, à savoir :

- M. Arnaud FAVIER, et en cas de suppléance dûment précisée, Mme Patricia BRUN, M. Jérémie LOUBET, Mme Isabelle THOMAS pour le secrétariat général (SG),
- M. François HERVIEU, Mme Annie ISABETH-TERREAUX, Mme Sophie PELLARIN et M. Olivier CRETON pour le service régional de l'alimentation (SRAL),
- Mme Anne BARRIERE, chef de service par intérim, Mme Rachel PELLETIER, Mme Virginie GRZE-SIAK pour le service régional de l'économie agricole et agro-alimentaire (SREAA),
- M. Pierre ETCHESSAHAR, Mme Véronique DELGOULET, M. Boris SIMON pour le service régional de l'information statistique, économique et territoriale (SRISSET),
- M. Guy LEHAY, M. Jean-Marie CHANSON et Mme Fabienne REGONDAUD pour le service régional de la formation et du développement (SRFD),
- Mme Nathalie FABRE, M. Nicolas BORIES, M. Nicolas LECOEUR et M. Loïc CARTEAU pour le service régional de la forêt et du bois (SERFOB).

Article 4 :

En outre, pour application de l'article 1, alinéa 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2019 précité, subdélégation de signature est donnée à M. Arnaud FAVIER et à Mme Patricia BRUN, et en cas de suppléance dûment précisée à M. Jérémie LOUBET et Mme Isabelle THOMAS (Secrétariat général) pour les décisions afférentes à la situation individuelle des agents affectés à la DRAAF, figurant en annexe 1.

Article 5 :

Dans le cadre de la subdélégation visée à l'article 4, demeurent soumises à la signature de M. Philippe de GUENIN, les décisions afférentes à la situation individuelle des agents placés sous son autorité, figurant en annexe 2.

Article 6 :

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Philippe de GUENIN, de Mme Pascale CAZIN, de Mme Bénédicte GENIN et de M. Benoît LAVIGNE, la subdélégation est donnée au titre de l'autorité académique à M. Guy LEHAY, M. Jean-Marie CHANSON et Mme Fabienne REGONDAUD.

Article 7 :

La présente décision annule et remplace toute décision antérieure portant subdélégation de signature en matière d'administration générale et d'exercice de l'autorité académique.

Article 8 :

Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Limoges le

Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,



Philippe de GUENIN

ANNEXE 1

Code	Libellé
<i>Fonctionnaires</i>	
FCA	Congé annuel et attribution de jours de RTT
FCMAP	Congés maternité ou pour adoption, de paternité et d'accueil de l'enfant
FCMO	Congé de maladie
FCFS	Congé pour formation syndicale
FCHS	Congé pour formation en matière d'hygiène et de sécurité pour les représentants du personnel siégeant au sein des comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail
FCAEP	Congé pour participer aux activités des associations de jeunesse et d'éducation populaire, des fédérations et des associations sportives de plein air
FCRAM	Congé de représentation d'une association ou d'une mutuelle
FCSM	Congé pour l'accomplissement de périodes de service militaire, d'instruction militaire ou d'activité dans la réserve opérationnelle, de périodes d'activité dans la réserve de sécurité civile, de périodes d'activité dans la réserve sanitaire et de périodes d'activités dans la réserve civile de la police nationale
FAAFC	Autorisations d'absence pour suivre des formations continues et formations de préparation aux examens et aux concours administratifs
FCET	Utilisation des congés accumulés sur un compte épargne-temps
FCIF	Établissement et signature des cartes d'identités de fonctionnaires et des cartes professionnelles, à l'exception de celles concernant les emplois régis par l'article 1er du décret du 31 mars 2009 susvisé territoriale de l'État
<i>Contractuels</i>	
CCA	Congé annuel et attribution de jours de RTT
CGS	Congé pour formation syndicale
CCHS	Congé pour formation en matière d'hygiène et de sécurité pour les représentants du personnel siégeant au sein des comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail
CCFCA	Congé pour formation de cadres et d'animateurs pour la jeunesse
CCR	Congé de représentation
CCM	Congé de maladie
CCSM	Congé pour l'accomplissement de périodes de service militaire, d'instruction militaire ou d'activité dans la réserve opérationnelle, de périodes d'activité dans la réserve de sécurité civile, de périodes d'activité dans la réserve sanitaire et de périodes d'activités dans la réserve civile de la police nationale
CAAFC	Autorisations d'absence pour suivre des formations continues et formation de préparation aux examens et aux concours administratifs
CCET	Utilisation des congés accumulés sur un compte épargne-temps
CAACA	Exercice d'une activité accessoire dans le cadre d'un cumul d'activités prévu par les dispositions du chapitre 1er du décret du 2 mai 2007 susvisé

ANNEXE 2

Code	Libellé
<i>Fonctionnaires</i>	
FCLM	Congé de longue maladie
FCLD	Congé de longue durée
FCFP	Congé de formation professionnelle
FCVAE	Congé pour validation des acquis de l'expérience
FCBC	Congé pour bilan de compétences
FCSF	Congé de solidarité familiale
FCPP	Congé de présence parentale
FCPP	Congé parental
FCFS	Congés de fonctionnaires stagiaires ayant pour conséquence, par exemple, l'allongement de la durée du stage
FRMS	Réintégration, après les congés déjà mentionnés, dans les mêmes services, sans changement de département
FTP	Autorisation d'exercer les fonctions à temps partiel y compris pour raison thérapeutique, et au retour dans l'exercice des fonctions à temps plein
FDIF	Attribution des droits ouverts au titre du droit individuel à la formation
FATT	Autorisation de l'exercice des fonctions en télétravail
FDD	Disponibilités de droit
FDO	Disponibilités d'office
FCA	Affectation à un poste de travail au sein du même département ministériel qui n'entraîne ni changement de résidence administrative, ni modification de la situation de l'agent notamment au regard des fonctions
FIAT	Reconnaissance de l'imputabilité au service des accidents de service, à l'exception de ceux survenus aux chefs des services déconcentrés
FAACA	Exercice d'une activité accessoire dans le cadre d'un cumul d'activités prévu par les dispositions du chapitre Ier du décret du 2 mai 2007 susvisé
FSD1	Sanctions disciplinaires du premier groupe
<i>Contractuels</i>	
CCFP	Congé de formation professionnelle
CCGM	Congé de grave maladie
CCMAP	Congés de maternité ou d'adoption, de paternité et d'accueil de l'enfant
CCNRF	Congés non rémunérés pour raisons familiales ou personnelles prévus au titre V du décret du 17 janvier 1986 susvisé
CCVAE	Congé pour validation des acquis de l'expérience
CCBC	Congé pour bilan de compétences
CDIF	Attribution des droits ouverts au titre du droit individuel à la formation
CATT	Autorisation de l'exercice des fonctions en télétravail
CTP	Autorisation d'exercer les fonctions à temps partiel, y compris pour raison thérapeutique, et au retour dans l'exercice des fonctions à temps plein
CIAT	Reconnaissance de l'imputabilité au service des accidents du travail
CAB	Avertissement et blâme

DRAAF NOUVELLE-AQUITAINE Site de
Bordeaux

R75-2021-04-29-00001

Décision Subdélégation Ordonnance Secondaire



**DÉCISION en date du 29 AVR. 2021
portant subdélégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire
pour procéder à l'engagement et la liquidation des crédits**

**Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la loi organique n° 2001-692 du 1 août 2001 relative aux lois de finances ;

Vu le décret modifié n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatifs aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements, et notamment son article 38 ;

Vu le décret n° 2010-429 du 29 avril 2010, relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif à la gestion budgétaire et comptabilité publique ;

Vu le décret n°2015-510 du 7 mai 2015 portant charte de la déconcentration ;

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

Vu le décret du 27 mars 2019 portant nomination de Mme Fabienne BUCCIO, Préfète de la région-Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 4 janvier 2016 portant nomination des directeurs régionaux adjoints de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016-017 du 5 janvier 2016 portant organisation de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Aquitaine – Limousin – Poitou Charentes ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 12 février 2018 nommant Monsieur Philippe de GUENIN directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 avril 2019 portant délégation de signature à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la Nouvelle-Aquitaine, pour l'ordonnancement secondaire des recettes et dépenses imputées au titre de l'action 6 du BOP 162 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la Nouvelle-Aquitaine ;

Vu l'arrêté ministériel du 16 septembre 2020 portant nomination de Mme Bénédicte GENIN, en qualité de directrice régionale adjointe de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Direction Régionale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt Nouvelle-Aquitaine

Siège : Immeuble le Pastel – 22. rue des Pénitents Blancs – CS 13916

-87039 LIMOGES CEDEX 1 - Tél : 05 55 12 90 00

Site Bordeaux : 51 rue Kiéser - CS 31387 - 33077 BORDEAUX CEDEX - Tél. : 05 56 00 42 00

Site Poitiers : 15 rue Arthur Ranc - CS 40537 - 86020 POITIERS CEDEX - Tél. : 05.49.03.11.00

Site internet : <http://draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr/> 1/9

DÉCIDE

Article premier :

Subdélégation de signature du directeur régional en sa qualité de responsable de BOP régional (BOP 143).

1.1 Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à M. Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, subdélégation de signature est donnée à Mme Pascale CAZIN, à Mme Bénédicte GENIN et à M. Benoît LAVIGNE, en leur qualité de directeur(trices) régional(es) adjoint(es), pour procéder à l'ensemble des actes visés par l'arrêté susvisé.

1.2 En cas d'absence ou d'empêchement simultané de M. Philippe de GUENIN et des directeurs(trices) régionaux adjoint(e)s, la délégation de signature prévue par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 est exercée par M. Guy LEHAY, M. Jean-Marie CHANSON et Mme Fabienne REGONDAUD pour le service régional de la formation et du développement.

1.3 Ces subdélégations de signature s'exercent sous réserve des dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt pour l'ordonnancement secondaire.

Article 2 :

Subdélégation de signature du directeur régional en sa qualité de responsable de BOP régional délégué.

2.1 Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à M. Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, subdélégation de signature est donnée à Mme Pascale CAZIN, à Mme Bénédicte GENIN et à M. Benoît LAVIGNE, en leur qualité de directeur(trices) régional(es) adjoint(es), pour procéder à l'ensemble des actes visés par l'arrêté susvisé.

2.2 En cas d'absence ou d'empêchement simultané de M. Philippe de GUENIN et des directeur(trices) régionaux adjoint(es), subdélégation de signature est donnée à M. Arnaud FAVIER, Secrétaire général, pour procéder à l'ensemble des actes visés à l'article 1 de l'arrêté susvisé pour les crédits relevant du **BOP 215** « Conduite et pilotage des politiques de l'agriculture ».

En cas d'absence ou d'empêchement simultané de M. Philippe de GUENIN et des directeurs(trices) régionaux adjoint(e)s, subdélégation de signature est donnée à M. François HERVIEU, chef du service régional de l'alimentation, ainsi qu'à M. Arnaud FAVIER, secrétaire général, pour procéder à l'ensemble des actes visés à l'article 1 de l'arrêté susvisé pour les crédits relevant du **BOP 206** « Sécurité et qualité sanitaires de l'alimentation ».

2.3 Ces subdélégations de signature s'exercent sous réserve des dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt pour l'ordonnancement secondaire.

Article 3 :

Subdélégation de signature du directeur régional en sa qualité de responsable de l'unité opérationnelle « direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine ».

3.1 Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à M. Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, subdélégation de signature est donnée à Mme Pascale CAZIN, à Mme Bénédicte GENIN et M. Benoît LAVIGNE, en leur qualité de directeur(trices) régional(es) adjoint(es), pour procéder à l'engagement et la liquidation des dépenses, ainsi qu'à la perception des recettes concernant les crédits des programmes suivants :

- 215 « Conduite et pilotage des politiques de l'agriculture »
- 143 « Enseignement technique agricole »
- 206 « Sécurité et qualité sanitaires de l'alimentation »
- 149 « Économie et développement durable des entreprises agricoles, agroalimentaires et forestières »
- 354 « Administration territoriale de l'Etat »
- CAS 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'Etat »
- 775 « Développement et transfert en agriculture »
- 362 Ecologie – BOP MAA relevant de la Mission « Plan de relance »

3.2 Dans le cadre de ses attributions et compétences, subdélégation de signature est donnée à M. Arnaud FAVIER, Secrétaire général :

a) pour procéder, dans le respect du seuil de dispense de procédure du code des marchés publics, à l'engagement et à la liquidation de l'ensemble des crédits relevant du programme :

- 215 « Conduite et pilotage des politiques de l'agriculture »
- 206 « Sécurité et qualité sanitaires de l'alimentation »
- 354 « Administration territoriale de l'Etat »
- CAS 723 « Opérations immobilières et entretien des bâtiments de l'Etat »
- 362 Ecologie – BOP MAA relevant de la Mission « Plan de relance »

b) pour procéder :

- à la validation des dossiers de prestations sociales pour mise en paiement, y compris sur le BOP 143 « Enseignement technique agricole »

c) pour procéder à l'émission des recettes concernant les crédits des BOP 215 « Conduite et pilotage des politiques de l'agriculture », 206 « Sécurité et qualité sanitaires de l'alimentation », 143 « Enseignement technique agricole » et 354 « Administration territoriale de l'Etat ».

d) pour procéder à la signature des documents transmis au CPCM dans le cadre des travaux de fin de gestion, pour les BOP 143, 206, 215 et 354.

e) Dans le cadre de leurs attributions et compétences, subdélégation de signature est donnée à :

- M. Jérémie LOUBET, adjoint du Secrétaire général, dans la limite de 3 500 € par opération concernant les engagements sur les BOP 215, 206, 354, CAS 723, 362 Ecologie – BOP MAA relevant de la Mission « Plan de relance », et dans les mêmes conditions pour les opérations relevant des articles b et c ;
- M. Mickaël TRILLAUD, Délégué régional à la Formation Continue, dans la limite de 3 500 € par opération concernant les engagements sur BOP 215 et 354, pour les actions de formation continue du personnel ;
- Mme Sandrine CHATENET, adjointe au Délégué régional à la Formation Continue, dans la limite de 3 500 € par opération concernant les engagements sur BOP 215 et 354, pour les actions de formation continue du personnel ;

- Mme Christelle GUILMAIN, Responsable de la politique des achats de la DRAAF Nouvelle-Aquitaine, dans la limite de 1 500 € par opération concernant les engagements sur BOP 215 et 354, pour les petits achats de fournitures et matériel.

f) En cas de suppléance dûment précisée de M. Arnaud FAVIER, subdélégation de signature est donnée à :

- Mme Patricia BRUN, adjointe du Secrétaire général dans la limite de 3 500 € par opération concernant les engagements sur BOP 215, 206, 354 et CAS 723, et dans les mêmes conditions pour les opérations relevant des articles b et c ;

- Mme Isabelle THOMAS, adjointe du Secrétaire général, dans la limite de 3 500 € par opération concernant les engagements sur BOP 215, 206, 354 et CAS 723, et dans les mêmes conditions pour les opérations relevant des articles b et c ;

- M. Jérémie LOUBET, adjoint du Secrétaire général, dans la limite de 3 500 € par opération concernant les engagements sur BOP 215, 206, 354 et CAS 723, et dans les mêmes conditions pour les opérations relevant des articles b et c.

3.3 Subdélégation de signature est donnée à M. Guy LEHAY, chef par intérim du service régional de la formation et du développement, pour procéder, dans le cadre de ses attributions et compétences, à l'engagement et à la liquidation des crédits relevant du programme 143 « Enseignement technique agricole », et ce dans les limites des seuils fixés par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature en matière d'administration générale à M. Philippe de GUENIN.

Dans le cadre des attributions du service régional de la formation et du développement, subdélégation de signature est donnée à M. Jean-Marie CHANSON et Mme Fabienne REGONDAUD, adjoints au chef du service, pour procéder à l'engagement et à la liquidation des crédits relevant du programme 143 « Enseignement technique agricole », et ce dans les limites des seuils fixés par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature en matière d'administration générale à M. Philippe de GUENIN.

3.4 Subdélégation de signature est donnée à M. François HERVIEU, chef du service régional de l'alimentation, ainsi qu'à M. Arnaud FAVIER, secrétaire général, pour procéder, dans le cadre de leurs attributions et compétences, à l'engagement et à la liquidation des crédits relevant du programme 206 « Sécurité et qualité sanitaires de l'alimentation » et ce, dans le respect du seuil de dispense de procédure du code des marchés publics.

Dans le cadre des attributions du service régional de l'alimentation, subdélégation de signature est donnée à Mme Annie ISABETH-TERREAUX, adjointe au chef du service, pour procéder à l'engagement et à la liquidation des crédits relevant du programme 206 « Sécurité et qualité sanitaires de l'alimentation » et ce, dans le respect du seuil de dispense de procédure du code des marchés publics.

3.5 Subdélégation de signature est donnée à Mme Anne BARRIERE, chef par intérim du service régional de l'économie agricole et agro-alimentaire, pour procéder, dans le cadre de ses attributions et compétences, à l'engagement et à la liquidation des crédits relevant du programme 149 « Économie et développement durable des entreprises agricoles, agroalimentaires et forestières » (actions 21, 22, 23 et 24) et du programme 775 « Développement et transfert en agriculture ».

Dans le cadre des attributions du service régional de l'économie agricole et agroalimentaire, subdélégation de signature est donnée à Mme Rachel PELLETIER et Mme Virginie GRZESIAK, adjointes au chef du service, pour procéder à l'engagement et à la liquidation des crédits du volet agricole et agroalimentaire du programme 149 « Économie et développement durable des entreprises agricoles, agroalimentaires et forestières » (actions 21, 22, 23 et 24) et du programme 775 « Développement et transfert en agriculture ».

3.6 Subdélégation de signature est donnée à Mme Nathalie FABRE, cheffe du service régional de la forêt et du bois pour procéder, dans le cadre de ses attributions et compétences, à l'engagement et à la liquidation des

Article 5 :

Subdélégation de signature du directeur régional en qualité d'ordonnateur secondaire délégué.

5.1 Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2019 portant délégation de signature à Monsieur Philippe de GUENIN, Directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'ordonnancement secondaire des recettes et dépenses imputées au titre de l'action 6 « plan d'actions gouvernemental pour le Marais poitevin », du BOP 162 « interventions territoriales de l'État », subdélégation de signature est donnée à Mme Pascale CAZIN, Mme Bénédicte GENIN et M. Benoît LAVIGNE, en leur qualité de directeur(trices) régional(es) adjoint(es), pour procéder à l'ensemble des actes visés par l'arrêté susvisé.

5.2 Subdélégation de signature est donnée à Mme Anne BARRIERE, chef par intérim du service régional de l'économie agricole et agro-alimentaire, et à Mme Rachel PELLETIER, adjointe au chef de service, pour procéder à l'ensemble des actes visés.

5.3 Ces subdélégations de signature s'exercent sous réserve des dispositions des articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2019 susvisé.

Article 6 :

En annexe à la présente décision de subdélégation de signature, avec même valeur juridique, est dressée la liste des subdélégations accordées aux agents de la DRAAF Nouvelle-Aquitaine afin de réaliser les opérations budgétaires et/ou comptables dans les outils informatiques budgétaires et/ou comptables correspondants.

Article 7 :


La présente décision annule et remplace la précédente décision portant subdélégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire pour procéder à l'engagement et la liquidation des crédits.

Article 8 :

Le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Limoges le

Le directeur régional de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,


Philippe de GUENIN

crédits relevant du programme 149 « Économie et développement durable des entreprises agricoles, agroalimentaires et forestières » (action 26) et du programme 362 « Ecologie » - actions du BOP MAA relevant de la Mission « Plan de relance ».

Dans le cadre des attributions du service régional de la forêt et du bois, subdélégation de signature est donnée à M. Nicolas LECŒUR, à M. Nicolas BORIES, adjoints du chef de service, ainsi qu'à M. Loïc CARTEAU pour procéder à l'engagement et à la liquidation des crédits du volet forêt/bois du programme 149 « Économie et développement durable des entreprises agricoles, agroalimentaires et forestières ».

3.7 Subdélégation de signature est donnée à M. Pierre ETCHESSAHAR, chef du service régional de l'information statistique, économique et territoriale pour signer, dans le cadre de ses attributions et compétences, les actes d'engagement, pour ce qui concerne les crédits de l'action 215-02 « Évaluation de l'impact des politiques publiques et information économique » du programme 215 « Conduite et pilotage des politiques de l'agriculture ».

Dans le cadre des attributions du service régional de l'information statistique, économique et territoriale, subdélégation de signature est donnée à Mme Véronique DELGOULET, à M. Boris SIMON adjoints du chef de service, pour procéder à l'engagement et à la liquidation des crédits de l'action 215-02 « Évaluation de l'impact des politiques publiques et information économique » du programme 215 « Conduite et pilotage des politiques de l'agriculture ».

3.8 L'ensemble de ces subdélégations de signature s'exerce sous réserve des dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt pour l'ordonnancement secondaire.

Article 4 :

Subdélégation de signature du directeur régional en sa qualité de service instructeur des fonds FEADER et FEAMP.

4.1 Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature en matière d'ordonnancement secondaire à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, subdélégation de signature est donnée à Mme Pascale CAZIN, Mme Bénédicte GENIN et M. Benoît LAVIGNE, en leur qualité de directeur(trices) régional(es) adjoint(es), pour procéder à l'ensemble des actes visés par l'arrêté susvisé.

4.2 Dans le cadre de leurs attributions et compétences respectives, subdélégation de signature est donnée à Mme Anne BARRIERE, chef par intérim du service régional de l'économie agricole et agro-alimentaire, et Mme Nathalie FABRE, chef du service régional de la forêt et du bois, pour procéder à l'ensemble des actes visés par l'arrêté susvisé.

Dans le cadre des attributions du service régional de l'économie agricole et agroalimentaire, subdélégation de signature est donnée à Mme Rachel PELLETIER et Mme Virginie GRZESIAK, adjointe au chef du service, pour procéder à l'ensemble des actes visés par l'arrêté susvisé.

Dans le cadre des attributions du service régional de la forêt et du bois, subdélégation de signature est donnée à M. Nicolas LECŒUR, à M. Nicolas BORIES, adjoints du chef de service, ainsi qu'à M. Loïc CARTEAU, pour procéder à l'ensemble des actes visés par l'arrêté susvisé.

4.3 Cette subdélégation de signature s'exerce sous réserve des dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2021 portant délégation de signature à Monsieur Philippe de GUENIN, directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt pour l'ordonnancement secondaire.

Annexe :

Subdélégations accordées aux agents de la DRAAF NA afin de réaliser les opérations budgétaires et/ou comptables dans les outils informatiques budgétaires et/ou comptables (programmation budgétaire, délégation de crédits, pilotage des crédits de paiement, opérations de nature immobilière, dématérialisation des marchés publics, déplacements des agents, ...)

Cœur-CHORUS		
Habilitation de type RBOP	Véronique CLEMENT	SG
	Aurélié FARGEAUDOU	SG
	Evelyne GUICHETEAU	SG
	Christelle GUILMAIN	SG
	Jérémié LOUBET	SG
Habilitation de type RUO	Véronique CLEMENT	SG
	Aurélié FARGEAUDOU	SG
	Virginie FIDELE	SG
	Evelyne GUICHETEAU	SG
	Christelle GUILMAIN	SG
	Jérémié LOUBET	SG
Habilitation de type RE-FX (module de gestion immobilière)	Mylène MIRMONT	SG
Plate-forme des Achats de l'État (PLACE)		
Profil « Acheteur » (opérations de traitement des marchés publics dématérialisés)	Jérémié LOUBET	SG
	Christelle GUILMAIN	SG

CHORUS Formulaires		
Profil « Validation » pour les opérations relatives aux demandes d'achat (DA) / demandes de subventions (DS) / demandes d'engagements juridiques hors marché (EJHM) / constats de service fait (CSF) / Fiches Com / et pour tous BOP de la DRAAF	Véronique CLEMENT	SG
	Virginie FIDELE	SG
	Christelle GUILMAIN	SG
	Jérémie LOUBET	SG
CHORUS-DT		
Profil « Validation hiérarchique de niveau 1 » (ordres de mission et états de frais)	Arnaud FAVIER	SG
	Patricia BRUN	SG
	Jérémie LOUBET	SG
	Isabelle THOMAS	SG
	Jean-Rémi DUPRAT	SREAA
	Anne BARRIERE	SREAA
	Rachel PELLETIER	SREAA
	Nathalie FABRE	SERFOB
	Nicolas LECŒUR	SERFOB
	François HERVIEU	SRAL
	Annie ISABETH-TERREAUX	SRAL
	Olivier CRETON	SRAL
	Sophie PELLARIN	SRAL
Guy LEHAY	SRFD	

	Jean-Marie CHANSON	SRFD
	Fabienne REGONDAUD	SRFD
	Pierre ETCHESSAHAR	SRISSET
	Boris SIMON	SRISSET
	Véronique DELGOULET	SRISSET
	Valérie LAPLACE	SRFAM
	Hervé LEGER	SRFAM
Profil « Service Gestionnaire » (validation définitive des ordres de mission)	Virginie FIDELE	SG
	Corinne PRADEL	SG
	EI-Houari BENMALEK	SG
Profils « Service Gestionnaire et Gestionnaire Valideur » (validation définitive des ordres de mission et validation définitive pour mise en paiement des états de frais de déplacement / tous BOP de la DRAAF)	Christelle GUILMAIN	SG
	Arnaud FAVIER	SG
	Jérémy LOUBET	SG

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2021-04-15-00007

Délibérations du bureau du 07 avril 2021 n°
B-2021-053 à B-2021-074



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 053

Approbation du projet : Point d'étape sur l'actualisation du règlement d'intervention (RI)

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'étape sur l'actualisation du règlement d'intervention (RI).

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATRON

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Point d'étape sur l'actualisation du règlement d'intervention (RI)

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a décidé d'**actualiser son Règlement d'Intervention (RI)**, qui a pour objet d'explicitier les orientations stratégiques de l'Établissement ainsi que les limites de son intervention.

Ce RI s'inscrit dans le **Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI)** qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » pour la période 2018-2022, prenant en compte à la fois des orientations stratégiques de l'Etat et des enjeux du territoire.

Six **ateliers thématiques avec certains membres du Bureau** de l'EPFNA ont été programmés au cours du mois de mars 2021, afin d'approfondir les axes d'actualisation du règlement d'intervention les plus structurants et/ou les plus novateurs. Ce sont des ateliers d'appropriation et de tests auprès des administrateurs élus des évolutions que l'EPFNA souhaite apporter à ses modalités d'intervention. Deux d'entre eux doivent être reprogrammés au cours du mois d'avril, les membres du bureau devant y participer n'ayant finalement pas pu être présents.

Le point d'information au Bureau du 7 avril 2021 a pour but de synthétiser les points actés, les propositions faites en atelier thématique, ainsi que les sujets restant à débattre (cf. synthèse ci-dessous, et comptes-rendus de ces ateliers en annexes), d'ici la finalisation du nouveau Règlement d'Intervention et sa **présentation au CA de novembre 2021**.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

Rappel des six ateliers thématiques

Atelier	Date	Membres du Bureau présents	Animateur EPFNA
N°1 Grille de lecture des projets	3 mars 2021	Gérard PEROCHON Marie LIGONNIERE Alain RENARD Roger GERVAIS	Louis ANDREO, Pierre LANDES
N°2 Nouveau cadre conventionnel, et possibilité d'expérimenter	10 mars 2021	Alain RENARD Xavier BONNEFONT	Pierre LANDES
N°3 Quelle prise en charge financière partielle par l'EPFNA des études permettant de sécuriser les projets	9 mars 2021	Gérard PEROCHON Marie LIGONNIERE	Nicolas PROUST, Guillaume BOURGAULT
N°4 Quelles relations entre l'EPFNA et les Collectivités	17 mars 2021	Thierry NARDOU Roger GERVAIS Christian PRADAYROL Vincent LEONIE	Grégoire GILGER, Arnaud HERRY
N°5 Le démembrement de propriété et la cession d'usufruit	Prévu le 18 mars 2021 A reprogrammer	Eric CORREIA Roger GERVAIS Claire PAULIC	Guillaume BOURGAULT
N°6 Le paiement anticipé échelonné	Prévu le 26 mars 2021 A reprogrammer	Gérard PEROCHON Roger GERVAIS Christian PRADAYROL	Grégoire GILGER, Frédéric BALIGAND, Lancelot RIPLEY

Points actés et propositions faites

La grille d'analyse des projets ainsi que le nouveau schéma conventionnel ont été présentés et ont reçu l'assentiment des membres du Bureau présents aux ateliers correspondants.

La mise en œuvre de ce nouveau schéma conventionnel, plus ciblé (un site de projet pour les conventions « projet » et veille) et adapté au degré de maturité des projets aboutira selon les cas à une priorisation des projets de la collectivité. Il a été souligné l'importance d'adapter la durée de portage à la complexité du projet pour inciter les collectivités à maintenir une certaine cadence dans sa réalisation.

Le rôle de conseil et d'expertise de l'EPFNA avant le conventionnement est encouragé, notamment pour anticiper d'éventuelles études environnementales longues. Il devra comprendre notamment une analyse préalable approfondie des capacités financières des collectivités. La grille d'analyse ainsi que l'étude de la santé financière de la collectivité seront à présenter en bureau/CA au moment du conventionnement.

Les participants ont mis en avant l'importance d'une cohérence des projets des conventions avec l'échelle intercommunale, le projet de territoire, ce qui conforte l'intérêt des conventions-cadres à l'échelle des EPCI. Il semble important aussi, en vue d'assurer l'acceptation des projets par la commune lorsque l'EPCI est à l'initiative, ou par l'EPCI lorsque la commune porte le projet, d'asseoir la convention-cadre sur un projet de territoire approuvé par le conseil communautaire. Par ailleurs, il pourrait être mis en place des conventions tripartites systématiquement, et nécessitant une fois mises en place un visa de l'EPCI pour toute nouvelle sollicitation d'une commune, afin de garantir la cohérence du projet intercommunal.

Un travail à l'échelle des SCoT peut être envisagé, pour trouver une ingénierie locale parfois rare, et éviter des phénomènes de « dumping » entre EPCI ou communes.

Il a été constaté un manque de connaissance de l'EPFNA par des élus : une présentation de l'Établissement en conférence des maires est souhaitée dans certains territoires.

L'importance des études amont pour sécuriser les interventions de l'EPFNA est une analyse partagée par les participants. L'EPFNA n'a pas vocation à remplacer une ingénierie locale capable de réaliser ces mêmes études amont et doit donc travailler en réseau avec celle-ci.

Le principe de co-financement de certaines études par l'EPFNA (lorsque l'EPFNA est maître d'ouvrage, ou lorsque l'étude apporte une connaissance du site, et non du projet envisagé par la collectivité) a recueilli l'accord des participants, avec la demande que les règles de ce co-financement soient claires et intégrées au RI plutôt qu'aux conventions.

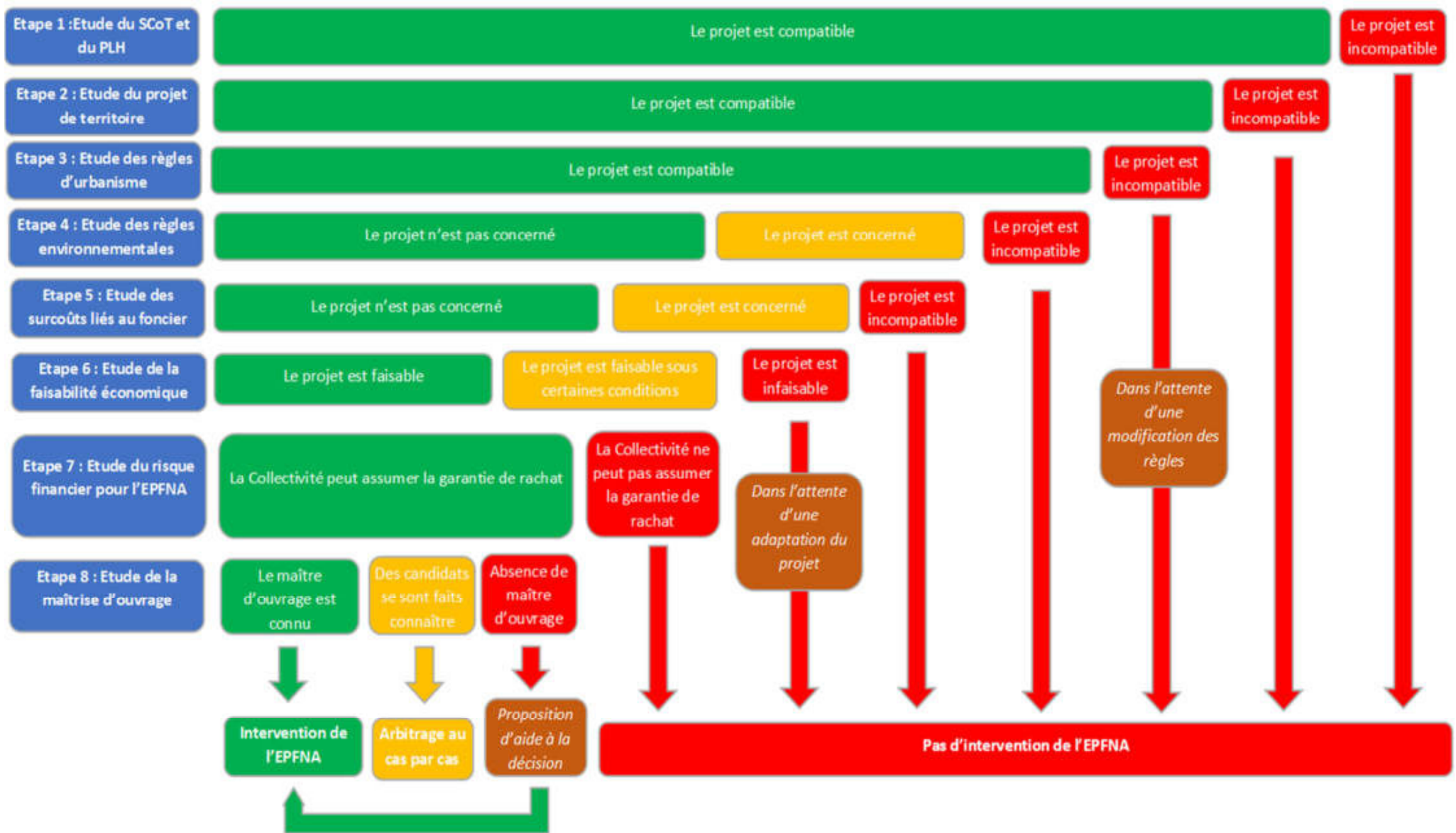
Le taux de ce co-financement n'a pas été arrêté pour le moment (50 %, certains cas à 100 % ? etc.). Une vigilance est donnée sur un éventuel financement à 100 % d'une étude par l'EPFNA, qui pourrait déresponsabiliser la commune sur le suivi de l'étude et les suites à donner.

Plus généralement, il a été évoqué d'engager financièrement la collectivité dès le début du projet, et de prévoir des clauses, pénalités en cas d'abandon du projet partenarial Commune-EPFNA, afin d'assurer une continuité de l'aménagement public (lors de changements de municipalités, changement de projets etc.).

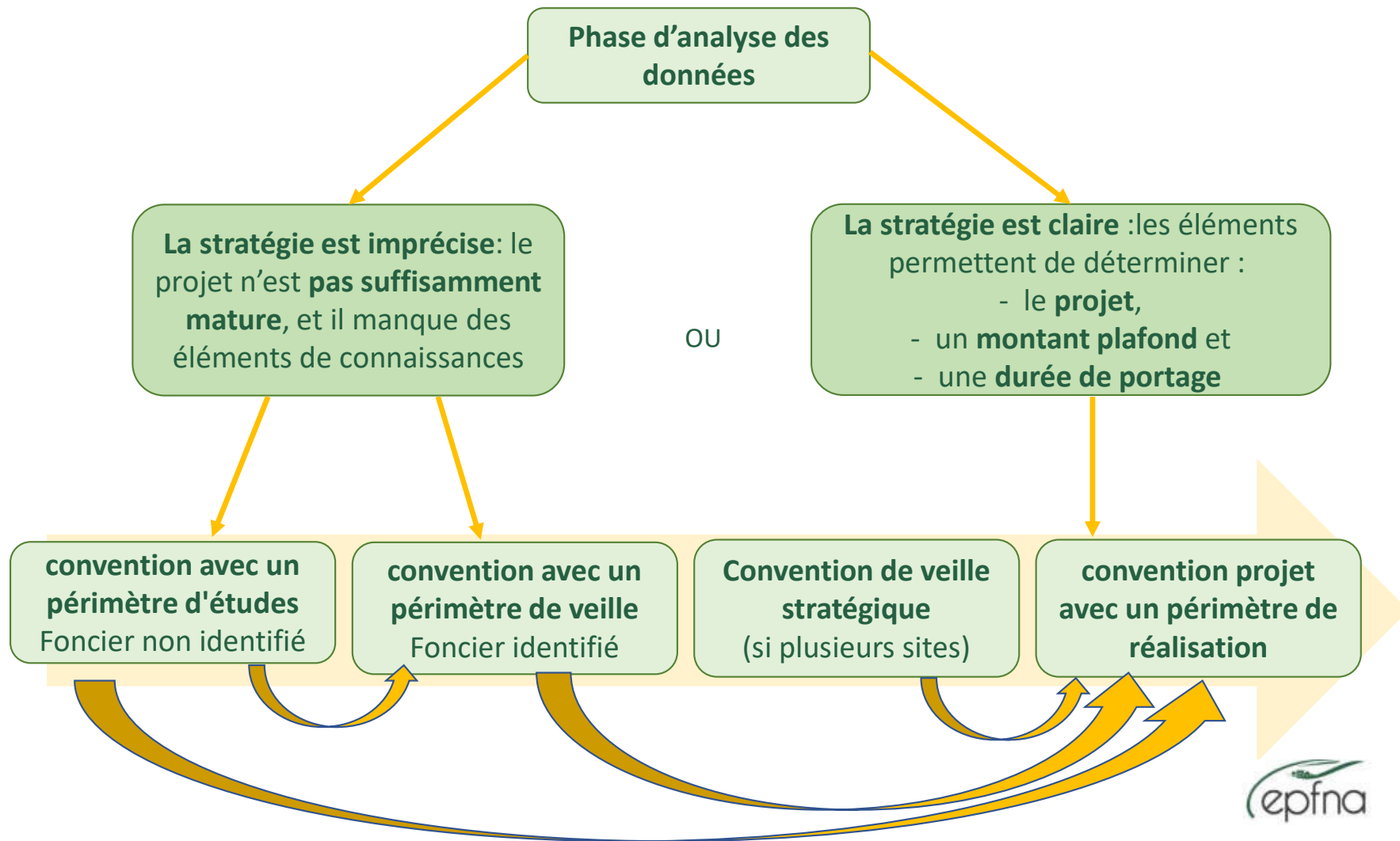
Annexes :

- 1- Grille d'analyse d'un projet en renouvellement urbain
- 2- Nouveau schéma conventionnel
- 3- à 6 - Comptes-rendus des ateliers thématiques 1, 2, 3 et 4

Annexe 1 – Grille d'analyse d'un projet en renouvellement urbain



Sécuriser et faciliter le suivi des interventions de l'EPFNA



Annexe 2 – Nouveau schéma conventionnel

Compte-rendu de l'atelier thématique n°1 "Grille de lecture des projets" en vue de l'actualisation du RI **Mercredi 3 mars 2021**

Participants :

Gérard PEROCHON, Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut (86)

Marie LIGONNIERE, Communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

Alain RENARD, Conseil Départemental de la Gironde (33)

Roger GERVAIS, Communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

EPFNA : Louis ANDREO, Pierre LANDES, Lancelot RIPLEY

Globalement, la grille d'analyse a été comprise et approuvée, de même que les étapes et les points d'analyse. Il y a eu de la part des participants quelques demandes d'ajouts ou de précisions :

Les participants pointent une vigilance sur les durées de portage pour les projets nécessitant des études/procédures environnementales longues aux conclusions incertaines, souvent trop courtes. Il doit y avoir une nécessaire concertation en amont avec la DREAL/DDT pour avoir les informations exhaustives (forte crainte des normes environnementales se rajoutant au fur et à mesure), ne pas être surpris, et pouvoir arbitrer d'un conventionnement EPFNA ou non.

De manière générale, il convient d'adapter la durée de portage à la complexité du projet pour inciter les collectivités à maintenir une certaine cadence dans la réalisation de leurs projets.

Il est proposé de renforcer le partenariat EPFNA-autres acteurs fonciers notamment SAFER, pour les acquisitions foncières liées à la compétence Gemapi, Loi sur l'Eau...

Les élus ont exprimé le souhait, lors de l'étape 6 de la grille (« étude de la faisabilité économique »), d'analyser dès ce stade les possibilités de minorations foncières pouvant rendre un projet faisable économiquement.

L'EPFNA pourrait envisager, lors de l'étude d'un projet, des partenariats « de solidarité » entre Collectivités (par ex : ville en secteur tendu ayant des besoins d'aliments locaux/EPCI/Région, et commune rurale pouvant mettre à disposition des installations ; autre ex : identification des terrains « de compensation », en partenariat avec la SAFER). Ce point « expérimentations » sera abordé dans l'atelier schéma conventionnement.

En ce qui concerne l'analyse des finances des collectivités locales : pour l'instant, il existe une approche sensible, hétérogène en interne. Il y a une réelle demande de la part des élus présents, eux-mêmes élus communaux, d'étudier plus profondément la question, quitte à monter un rdv entre agents comptables EPFNA et Collectivité, pour les précautions à avoir, voire les recommandations de ne pas débiter le projet s'il présente trop de risques financiers pour la Collectivité.

Pour la restitution au Bureau :

La grille doit être l'outil d'approche des territoires, une base de discussion. L'analyse des capacités financières des communes doit être présentée au Bureau lors des propositions de convention, ainsi que l'analyse du projet dans le contexte du projet de territoire, de l'intercommunalité, ce qui confirme l'intérêt des conventions cadre avec les EPCI pour s'assurer de la cohérence avec le projet de territoire de l'EPCI.

La grille pourra être présentée dès validation aux EPCI (plus largement aux collectivités ayant la compétence développement économique, et habitat) pour la sensibilisation des techniciens à l'« approche EPFNA ».

Compte-rendu de l'atelier thématique n°2 "Nouveau cadre conventionnel, et possibilité d'expérimenter"
en vue de l'actualisation du RI
Mercredi 10 mars 2021

Participants :

Alain RENARD, Conseil Départemental de la Gironde (33)

Xavier BONNEFONT, Conseil Régional

EPFNA : Pierre LANDES, Laëtitia ROY, Lancelot RIPLEY

Il a été présenté l'actuel schéma conventionnel, son adéquation avec le PPI actuel, et les risques qu'il présente, en termes de durée de portage, de finances territoriales etc.

Un membre du Bureau met en avant l'importance de la convention cadre, qui devrait être systematique. Cette dernière permettrait, en plus d'explicitier le projet du territoire, de disposer des grandes données de cadrage de l'intercommunalité, et ce qui a été prévu dans les documents comme le SCOT, le PLH, le PLUi. Ces données seront à décliner dans les conventions également.

Les participants insistent sur l'importance de l'analyse des capacités financières des collectivités, et de la réalité du marché local, selon l'envergure de la collectivité. Dans la mesure du possible, cette analyse devra être faite en amont, dès la convention cadre.

Il est proposé qu'une certaine méthode soit mise en place pour la décision d'un conventionnement [*objet de l'atelier Grille d'analyse des projets*], et qu'il soit étudié des conventionnements avec seulement l'EPCI selon les problématiques du territoire.

Les participants n'apportent pas d'objection sur le nouveau principe conventionnel, et insistent sur l'importance de ne pas se précipiter à conventionner, et d'analyser les questions d'urbanisme (jusqu'au niveau des parcelles, et l'étude de l'environnement immédiat du site, par exemple proximité avec cours d'eau etc.).

Il est précisé que la prochaine grille d'analyse des projets jouera ce rôle d'appréciation de la pertinence et de la maturité du projet de la collectivité, et aiguillera le choix du type de convention.

L'aboutissement de l'analyse des projets de conventionnement aboutira selon les cas à une priorisation des projets de la collectivité, grâce aux différents types de conventions : certains sites feront l'objet d'une nouvelle « convention projet » pour les plus mûres et prioritaires, d'autres sites d'une « convention d'études » ou de « veille ». Il est rappelé que les conventions « projet » et « veille » ne contiendront qu'un site de projet par convention, différence majeure par rapport à l'actuel schéma conventionnel.

La possibilité d'expérimenter est présentée lors de cet atelier, l'exemple de la mise en place du paiement anticipé échelonné sur la commune d'Etauliers est présenté, et cette possibilité est encouragée par les membres du Bureau présents.

Nb : il sera judicieux d'intégrer une analyse des capacités d'emprunts de la collectivité, dans la grille d'analyse des projets.

Compte-rendu de l'atelier thématique n°3 "Quelle prise en charge financière partielle par l'EPFNA des études permettant de sécuriser les projets" en vue de l'actualisation du RI

Mardi 9 mars 2021

Participants :

Gérard PEROCHON, Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut (86)

Marie LIGONNIERE, Communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

EPFNA : Nicolas PROUST, Guillaume BOURGAULT, Lancelot RIPLEY

Il est nécessaire de définir précisément :

- la notion de conception de projet (où commence « le projet » ; puisque là où commence la conception, la possibilité de cofinancement EPFNA s'arrête)
- la sécurisation : peut être ensemble des études pouvant conclure sur la décision d'acheter ou d'arrêter le projet.

Les propositions de principes pour un co-financement d'études par l'EPFNA (EPFNA maître d'ouvrage, études apportant une connaissance du site et non du projet) n'appellent pas d'observations de la part des participants.

Les membres du Bureau présents confirment que des études amont sont utiles pour sécuriser les projets.

Le principe de financement à 100% par l'EPFNA d'une étude amont, lorsqu'elle aboutit à la décision que l'EPFNA n'intervienne pas, est abordé. Mme Ligonnière serait favorable à ce principe.

Mais M. Perochon est plus nuancé sur le financement à 100%, que cela aboutisse à une intervention ou pas de l'EPFNA. Il soulève le fait qu'un financement à 100% de ces études pourrait déresponsabiliser certaines collectivités et il pourrait y avoir des abus dans les demandes faites à l'EPFNA. L'EPFNA rappelle qu'il s'agit de vérifier le risque du projet pour l'EPF et vérifier qu'une acquisition n'induit pas de mise en difficulté de la collectivité.

L'EPFNA précise qu'il n'a pas vocation à remplacer une ingénierie locale capable de réaliser ces mêmes études amont. Le risque du financement à 100%, même sans prévaloir du résultat de l'étude, pourrait tenter les collectivités de saisir systématiquement l'EPFNA et non l'ingénierie locale. L'EPFNA doit donc travailler en réseau avec celle-ci.

Un point de vigilance est soulevé sur le fait de ne pas créer d'aléa contractuel sur le financement s'il est conditionné au résultat d'une étude : celui-ci devra être clairement indiqué/rappelé dans la convention (ou à défaut par un renvoi au RI en vigueur).

Le souhait est indiqué que d'une manière générale, les règles de financement soient inscrites dans le RI, plutôt que dans les conventions qui sont bilatérales, et de manière la plus claire possible (une liste exhaustive du type d'études possiblement menée par l'EPFNA sera précieuse à cette fin).

Il est rappelé que ce qui est présenté lors de cet atelier est avant tout le principe que certaines études ne seront pas co-financées, et que d'autres pourront l'être, dont certaines possiblement à 100%. Les taux de co-financement selon les situations ne sont pas figés à l'heure actuelle et feront l'objet d'un autre atelier.

La question des possibles exceptions aux règles établies est centrale, car il y aura toujours des cas particuliers au vu des différences entre collectivités.

Il est proposé d'encadrer les régimes d'exception dans le RI, pour « cadrer » les exceptions possibles, et éviter qu'elles ne soient à chaque fois le résultat d'une négociation bilatérale entre la collectivité et l'EPFNA.

Une fois de plus, les participants mettent en avant l'importance de règles claires pour ne pas créer « une usine à gaz ».

Les exceptions au cadre de co-financement existant pourront être, possiblement de manière systématique, examinées par le Bureau ou le CA de l'EPFNA.

Sur la question des taux de financement, pour les études éligibles à un co-financement :

Un membre du Bureau propose d'étudier la santé financière de la collectivité si une flexibilité est possible dans le taux du co-financement, avec une précaution particulière sur les communes endettées. Un taux de co-financement « solidaire » est une piste à explorer. Il est rappelé que la santé financière doit déjà être étudiée au moment du conventionnement.

Enfin, les participants rappellent la prudence nécessaire si des taux de co-financement à hauteur de 100% étaient décidés, dans le cas d'études induisant de poursuivre vers l'acquisition : il est souvent préférable de laisser une participation à la collectivité (50% minimum ?) afin de « s'assurer » qu'elle suive l'étude et le projet foncier de plus près.

Compte-rendu de l'atelier thématique n°4 "Quelles relations entre l'EPFNA et les Collectivités" en vue de l'actualisation du RI
Mercredi 17 mars 2021

Participants :

Thierry NARDOU, Communauté d'agglomération de Grand Périgueux (24)

Roger GERVAIS, Communauté d'agglomération de La Rochelle (17)

Christian PRADAYROL, Communauté d'agglomération du Bassin de Brive (19)

Vincent LEONIE, Communauté d'agglomération de Limoges Métropole (87)

EPFNA : Grégoire GILGER, Arnaud HERRY, Lancelot RIPLEY

1/ Quel dialogue au quotidien entre l'EPFNA et les collectivités partenaires ?

Constat : les administrateurs constatent à leur niveau, un manque de connaissance fine des règles de fonctionnement de l'EPFNA par les élus. Pourtant, l'EPFNA est de plus en plus un outil des territoires, notamment en vue de la loi Climat et le ZAN.

Proposition : Organiser un point d'informations générales en Conférences des Maires des agglomérations, à raison d'une fois par an pour rappeler les interventions possibles de l'EPFNA, les projets actuels sur le territoire communautaire, et son mode de fonctionnement.

Pas de souci au niveau de la réactivité des équipes de l'EPFNA, qui est appréciée.

Constat : trop de collectivités ne respectent pas leur engagement suite aux changements de municipalité et demandent des reports d'échéance de convention.

Proposition : travailler étroitement avec les services administratifs des collectivités, pour une continuité des projets de mandat en mandat. Fixer des pénalités plus sévères et les appliquer le cas échéant afin de se faire respecter les contrats.

Comitologie : Les revues de projets peuvent faire l'objet de COPIL, deux à trois fois par an, mais les administrateurs préconisent des réunions régulières au fil de l'eau, selon les thèmes à aborder, et les méthodes déjà mises en place entre les équipes des collectivités et celles de l'EPFNA. Roger Gervais indique que la CdA a mis fin à tous les COPIL jusque-là organisés dans tous les domaines pour revenir à ce mode d'action : 1 sujet = 1 réunion.

Selon les territoires et le nombre de projets, les COPIL peuvent se faire en présence de l'agglomération, et des maires concernés.

Dans le cas des conventions de centres bourgs et de centre villes : Enjeu de travailler de façon étroite avec l'EPCI partenaire

Dans le cadre métropolitain : Exemple de Limoges, où l'agglomération porte la garantie de rachat, ce qui nécessite un suivi précis à l'échelle de l'agglomération, mais également une participation / consultation préalable des communes avant intervention sur leur territoire.

2/ Quel rôle de l'EPCI dans les partenariats entre l'EPFNA et les communes ? et avec les Métropoles ?

Echelle de cohérence des interventions foncières :

Il est proposé à l'avenir de travailler avec les SCoT, car les EPCI y sont représentés. De même, dans les territoires ruraux, ce peut être la bonne échelle pour trouver l'ingénierie nécessaire, les compétences, pour le suivi des conventions EPFNA.

Gestion des métropoles

Constat : Les participants ont abordé une difficulté dans les partenariats tripartites EPFNA-Commune-EPCI : recueillir l'avis préalable du maire n'est pas toujours réalisé, car les métropoles ont la compétence foncière, concentrent certains pouvoirs.

Proposition : recueillir systématiquement l'avis consultatif de la commune objet de la demande d'intervention, en amont des conventions et en amont de l'action foncière.

Constat : manque de poids du partenariat EPFNA/EPCI

Proposition : Afin de renforcer le partenariat entre l'EPFNA et l'EPCI, il est nécessaire qu'il s'insère dans un projet de territoire préalablement défini et approuvé par les communes de l'agglomération (suite à débat en conférence des maires).

En règles générales, les sollicitations par les communes concernent des enjeux à l'échelle communautaire et pas seulement communale.

Gestion des sollicitations des Communes

Constat : lorsque la garantie de rachat est portée par la commune, il peut être difficile pour l'EPFNA de refuser une intervention, pour des raisons de cohérence intercommunale.

Proposition : pour tout projet de convention avec une commune :

- convention tripartite avec l'EPCI
- avis ou visa préalable de l'EPCI afin d'identifier les enjeux, les risques et les atouts du projet communal objet de la sollicitation de la Commune à l'EPFNA

Afin d'éviter les changements de projets en cours de portage

Constat : trop de projets concurrents ou inadaptés au sein de mêmes territoires contribuent à désorganiser l'aménagement et l'action publique

Proposition :

- nécessité de stabiliser l'intervention de l'EPFNA sur le long terme, malgré des changements de municipalité. Les conventions opérationnelles doivent s'inscrire dans un projet de territoire, être compatibles avec les SCoT, PLUi etc.

Pour cela : inscrire la convention EPFNA dans des réflexions à la grande échelle, sur les dynamiques démographiques en cours etc. et à assurer une certaine continuité de l'aménagement public. Le SCoT peut empêcher l'effet de « dumping » entre collectivités, observé parfois (création de cités-dortoirs par ex en 2^{ème} et 3^{ème} couronne de villes centres d'agglomérations).

- Les participants insistent sur le fait qu'engager financièrement la collectivité dès le début du partenariat peut être un moyen pour assurer un suivi continu des projets en partenariat avec l'EPFNA. Des pénalités, ou clauses de sortie, peuvent être envisagées, en cas de remise en cause ou d'abandon de projet par l'équipe municipale. Emprunter des règles issues du fonctionnement des établissements bancaires contribuerait de sécuriser davantage l'EPFNA et responsabiliser les élus sur les engagements qu'ils prennent pour leur commune

Un des membres du Bureau juge qu'il est presque trop « facile » de conventionner avec l'EPFNA, sans toujours avoir des études préalables ou d'engagement financier concret. Il est estimé nécessaire de développer le rôle de conseil et d'expertise de l'EPFNA avant les projets de partenariat avec les communes et les EPCI.

Il est indiqué en fin de réunion que le travail sur le RI sous-entend aussi un travail sur la qualité du partenariat entre l'EPFNA et les collectivités, mais que bien souvent il s'agit de règles non écrites, nécessitant de la souplesse. Néanmoins, la direction « Partenariats » nouvellement créée aura pour mission de partager au mieux les bonnes pratiques partenariales.

Rq : l'échange prévu sur le retour d'expérience « préemptions, cession, convention cadre » n'a pas pu avoir lieu faute de temps mais se révélant également hors sujet avec le thème évoqué.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° B-2021- 054

Approbation du projet : Point d'information sur le partenariat entre la CdA du Niortais (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,

- PREND ACTE du point d'information sur le partenariat entre la CdA du Niortais (79) et l'EPFNA.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Point d'information sur le partenariat entre la CdA du Niortais (79) et l'EPFNA

Le partenariat entre la ville de Niort, la communauté d'agglomération du Niortais (CAN) et l'EPFNA est déjà très ancien.

La première convention opérationnelle, tripartite, a ainsi été signée en avril 2010 pour accompagner la ville de Niort dans la mise en œuvre de son OPAH-RU. C'est dans le cadre de cette convention que l'EPFNA avait contribué à la réalisation d'une opération exemplaire en centre-ville en se rendant propriétaire de la galerie du Donjon revendue en 2014 par un opérateur privé afin d'y accueillir l'enseigne H&M.

Aujourd'hui, la ville de Niort et la CAN mobilisent l'EPFNA sur un certain nombre de projets qui présentent des niveaux de complexité et d'engagement financier significatifs ainsi que des durées du portage relativement longues (voir tableau ci-dessous).

Conventions	Date signature convention	Date première acquisition	Date échéance convention	Garantie de rachat	Engagement financier	Montant du stock au 31.12.2020	Minorations EPFNA votées
CAN - Le Vanneau-Irleau	06.11.2012	25.02.2014	31.12.2022	CAN	1 000 000,00 €	644 474,00 €	1 200 000,00 €
Niort - Sud avenue de Limoges	20.10.2015	14.09.2012 <i>(Dans le cadre d'une précédente convention)</i>	31.12.2022	Ville de Niort	1 200 000,00 €	2 501 115,00 €	0,00 €
Niort - Galerie Victor Hugo	11.04.2016	28.02.2011 <i>(Dans le cadre d'une précédente convention)</i>	31.12.2021	Ville de Niort	3 000 000,00 €	1 855 338,00 €	570 000,00 €
Niort - Ilot Denfert-Rochereau	18.12.2017	07.09.2011 <i>(Dans le cadre d'une précédente convention)</i>	31.12.2021	Ville de Niort	1 000 000,00 €	724 490,00 €	0,00 €
Niort - Secteur Gare	05.05.2017	17.04.2019	17.04.2024	CAN	3 000 000,00 €	1 004 255,00 €	0,00 €
TOTAL					9 200 000,00 €	6 729 672,00 €	1 770 000,00 €

Les projets présentent ainsi, de manière générale, des difficultés à sortir du fait, notamment, de changements d'orientation politique et de modalités de conduite de projets où l'investissement financier de la collectivité cherche à être minimisée. A titre d'illustration, la dernière cession réalisée au profit d'un projet de la ville de Niort remonte à septembre 2016 et à décembre 2017 pour la CAN.

Cette situation est génératrice d'incertitudes et de risques pour l'EPFNA avec des signatures d'avenants à répétition, une dévalorisation du stock foncier ancien, une nécessité de mener des travaux d'entretien, un désengagement de la collectivité, une dégradation des relations avec les opérateurs privés...

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Afin de sortir de cette situation, l'EPFNA mène un travail permanent d'animation et de suivi des dossiers auprès de la ville et de l'agglomération du Niortais avec des points d'étape récurrents (les comités de pilotage organisés tous les 2-3 mois) pour amener les élus à se positionner et à respecter les engagements conventionnels en matière de garantie de rachat.

L'EPFNA veille également à sensibiliser et à recueillir le soutien des services de l'Etat et de la Préfecture sur ces sujets. De fait, si certains dossiers semblent trouver aujourd'hui une voie de sortie, d'autres restent problématiques et préoccupants.

L'enjeu est donc de rebâtir avec la ville et l'agglomération du Niortais un cadre d'intervention clair et partagé pour impliquer davantage les élus dans la sortie opérationnelle des projets.

Le Vanneau-Irleau – Friche « Mathé » ***Historique de l'opération (février 2021)***

Début de l'intervention : Convention projet maîtrise foncière de la friche « Mathé » signée le 06.11.2012 avec la CAN (3 ans, 1 M€)



Foncier : L'ancien site industriel des établissements Mathé, localisé sur la commune du Vanneau-Irleau au cœur du Marais Poitevin, dans la continuité du bourg d'Irleau, s'étend sur 6,4 hectares dont 2,24 hectares de bâtiments. Le site industriel correspond à une ancienne usine de fabrication de contreplaqué en activité dans les années 1950 à 2007 et qui fut longtemps le poumon économique du village. Sa fermeture définitive en 2009 a laissé l'ensemble des bâtiments à l'abandon et un site en déshérence. Foncier acquis par l'EPFNA en février 2014 pour la somme de 70 113 € auprès d'un liquidateur judiciaire.

Projet initial de la CAN : Résorption d'une friche industrielle et développement d'un projet d'implantation d'activités économiques et sur le résiduel, de complétion d'une zone d'habitat et un retour à l'état naturel sur la partie inondable.

Mars 2014 : Changement d'élus au sein de la CAN suite aux élections municipales

13 février 2015 : Signature avenant n° 1 à la convention

Le présent avenant définit donc le cadre dans lequel l'EPF pourra en maîtrise d'ouvrage propre mener des études permettant à la collectivité de faire un choix éclairé, en vue de la préparation de la cession à la collectivité ou à un opérateur, et aussi dans le cas précis d'adapter si nécessaire les modalités de dépollution au projet.

La convention étant par ailleurs échue au 6 novembre 2015, cet avenant doit permettre d'engager une nouvelle phase de la démarche de projet, un avenant ultérieur ou une nouvelle convention ayant vocation à définir précisément cette démarche et son calendrier.

2^{ème} trimestre 2015 : A la demande de la CAN, lancement d'une étude de préféabilité par l'EPFNA qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités d'un projet touristique et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs.

2 novembre 2015 : Signature avenant n° 2 à la convention : prorogation du portage au 31.12.2017 et modification du projet :

Un projet mixte, comprenant potentiellement une partie d'activité économique, touristique, d'aménagement environnemental ou d'habitat, est prévu sur le site, selon les orientations d'une étude en cours de réalisation.

15 décembre 2015 : CA de l'EPFNA accordant une minoration foncière de 400 000 € pour la prise en charge d'une partie des coûts de travaux (conditionnée à la réalisation du projet et déstockage de la minoration au moment de la cession du foncier).

1^{er} semestre 2016 : Travaux de déconstruction des superstructures et mise en sécurité du site par l'EPFNA pour un montant total de 420 000 € HT. Reste à réaliser la dépollution et la démolition des dalles en béton (conditionné à une connaissance du projet).

Juin 2016 : Lancement d'un appel à projets par la CAN et EPFNA dont l'objectif est de réaliser un projet d'hébergements touristiques structurant et ambitieux à l'échelle du Marais poitevin, et de combler certains manques dans l'offre d'hébergement notamment.

Octobre 2016 : remise d'une offre (SOMIVAL). Offre d'acquisition à 100 000 €.

Début 2017 : Echanges entre la CAN, la SOMIVAL et l'EPFNA sur le projet de la SOMIVAL et la charge foncière.

31 juillet 2017 : Courrier de la CAN à EPFNA indiquant que si elle envisage effectivement la réalisation d'un projet touristique ambitieux à l'échelle du Marais, elle n'est pas en capacité d'envisager de lancer le projet et projette d'« explorer d'autres pistes de développement touristique ». La CAN indique également que le projet touristique devait viser le « haut de gamme » et relève des difficultés relatives au montant de l'investissement de la CAN qui serait nécessaire au projet en complément de la mise en place de l'assainissement collectif.

Novembre 2017 : La CAN indique à l'EPFNA ne pas être en capacité de déterminer si elle souhaite s'engager dans la réalisation d'un projet suite à la consultation d'opérateurs.

Suite à la consultation d'opérateurs lancée en 2016 et à la candidature de la SOMIVAL, la CAN a souhaité élargir la prospection, en lien avec l'Agence de développement touristique des Deux-Sèvres, afin de ne pas se limiter à un seul porteur de projet. La CAN est ainsi désormais en lien avec un investisseur suisse intéressé par le site et a également demandé à la SOMIVAL de retravailler sa proposition.

Extrait du CRAC en date du 02.05.2018

26 décembre 2017 : Signature avenant n° 3 à la convention : prorogation du portage au 31.12.2018.

6 juillet 2018 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

L'EPF a fait un point d'étape sur ce dossier suite à la réunion du 22 juin dernier en présence de la CAN, de la SOMIVAL et de la Caisse des Dépôts qui avait indiqué sa volonté de s'inscrire dans le projet et de venir en financement de la société de projet qui sera montée. Les élus ont donné leur accord afin de travailler avec la SOMIVAL pour le projet. La CDC témoigne également de son intérêt à venir dans la société de projet.

L'engagement contractuel entre les parties prendra la forme d'un bail emphytéotique entre la CAN, la SOMIVAL et l'EPF à l'automne. La durée de ce bail sera étudiée par la SOMIVAL et la CAN en fonction des investissements réalisés par chaque structure.

Mi-2018 : Estimation des coûts de dépollution du site par la MOE : entre 535 000 € et 860 000 €.

24 septembre 2018 : Délibération du Conseil d'agglomération de la CAN. La SOMIVAL retenue par la CAN. Le projet prévoit la création d'un bâtiment d'accueil et services, une piscine, jeux d'enfants et espaces de convivialité ainsi que 40 hébergements haut de gamme, 15 hébergements toilés, 50 hébergements mobiles de loisirs et un secteur affecté aux résidences mobiles de loisirs.



25 septembre 2018 : CA de l'EPFNA accordant l'augmentation d'une minoration foncière de 800 000 € (soit 1,2 M€ au total) sur la base des travaux de déconstruction engagés par l'EPFNA et du montant estimatif de dépollution du site. Minoration conditionnée à la réalisation du projet et déstockage de la minoration au moment de la cession du foncier.

18 décembre 2018 : Signature avenant n° 4 à la convention : prorogation du portage au 31.12.2019.

Début 2019 : Etudes complémentaires réalisées par l'EPFNA sur la partie dépollution avec le soutien financier de l'ADEME (26 832 € HT) qui ont permis de commencer à appréhender les mesures à mettre en œuvre et leurs coûts prévisionnels.

13 février 2019 : Signature d'une promesse de bail emphytéotique entre la CAN, la SOMIVAL et l'EPFNA précisant les conditions technico-juridiques et financières de la réalisation du projet.

La rentabilité de l'opération n'a pas permis de réintégrer les coûts de la maîtrise foncière. Objectif que la CAN rachète le foncier à l'EPFNA et le mettra à disposition de l'opérateur (SOMIVAL) dans le cadre d'un bail emphytéotique (durée de 30 ans et redevance annuelle de 4 000 €). La CAN s'est engagée à assumer les coûts de viabilisation et de renaturation du site, estimés à 1,8 M d'€.

→ La maîtrise d'œuvre globale est confiée à la SOMIVAL (y compris travaux viabilisation CAN).

22 mai 2019 : Conférence de presse sur site avec la CAN, la SOMIVAL et l'EPFNA. Objectif de céder le foncier à la SOMIVAL en octobre 2020 (après remise en état du site par l'EPFNA) et ouverture du site à l'été 2021.

Mars-septembre 2019 :

- Réalisation d'un inventaire faune-flore à la demande des services de l'Etat dans le but de finaliser le dossier de sortie d'activité en adaptant la nature et la période de travaux aux exigences environnementales (août-septembre). La dépollution ne justifie pas à elle-seule la réalisation de travaux sur le site. En effet, l'état d'abandon du site a fait de ce dernier une zone d'habitat pour la faune et la flore qu'il convient désormais de prendre en compte.
- Début du travail de l'EPFNA sur le plan de gestion en lien avec la DREAL permettant d'adapter les travaux de dépollution à l'usage futur du site.

Pluralité d'intervenants : Le contrôle du respect de la réglementation en matière environnementale ou d'urbanisme par les services de l'Etat nécessite de bien préciser la répartition des travaux entre les différents maîtres d'ouvrage (EPFNA pour la dépollution, CAN et SOMIVAL pour le projet en tant que tel).

10 septembre 2019 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

Relevé de décisions : Délibération de la CAN le 18 novembre pour confier la maîtrise d'œuvre des travaux de viabilisation à la SOMIVAL. Finalisation du dossier par la MOE de l'EPF mi-octobre puis instruction par la DREAL (retour attendu avant fin 2019). Nécessité d'un avenant pour prolonger la convention au-delà du 31 décembre 2019. L'EPF indique également qu'il sollicitera des subventions auprès de l'ADEME et de la Région concernant la dépollution.

Novembre 2019 : Le dossier sortie ICPE est transmis à la DREAL. Reste encore quelques points de blocage (nécessité ou pas d'une dérogation pour impact modéré sur les habitats de reptiles, épaisseur de la couche de confinement, compléments d'études, traitement exhaustif des zones, mise en œuvre technique des mesures environnementales, suivi des nappes...).

20 décembre 2019 : Signature avenant n° 5 à la convention : prorogation du portage au 31.12.2020.

Début 2020 : L'opérateur (SOMIVAL) a été placé en liquidation judiciaire.

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA : L'EPFNA indique qu'il sollicitera une subvention auprès de l'ADEME et de la Région concernant la dépollution (caractère innovant).

Mars 2020 : L'offre de reprise par une SCOP a été rejetée par le Tribunal de Commerce de Clermont-Ferrand (la CAN était au courant et n'en a pas informé l'EPFNA). La SOMIVAL a disparu officiellement. Il n'y a donc plus d'opérateur sur cette opération.

Septembre 2020 : Chiffrage des travaux de dépollution (AVP) s'établit entre 2 886 et 3 242 K€. Le chiffrage prévisionnel indiqué en 2018 (entre 890 et 1500 K€) ne concernait que le traitement des terres polluées (évacuation en installations spéciales) et avait été établi avant l'engagement des échanges avec la DREAL sur le dossier de sortie d'activité. L'AVP est donc aujourd'hui plus complet et intègre l'ensemble des coûts liés au chantier ainsi que les mesures de protection de la faune/flore exigées par la DREAL. De fait, le coût de remise en état du site pour permettre la réalisation du projet d'hébergement touristique est très élevé et complètement déconnecté de la réalité économique du projet.

1^{er} octobre 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA : La CAN a indiqué être en relation directe avec un nouvel éventuel investisseur (société HUTTOPIA) spécialisé dans le camping nature qui serait intéressé pour développer un projet touristique sur ce site et qui pourrait être accompagnée par la CDC.

16 octobre 2020 : La Commission Permanente du Conseil Régional NA attribue une subvention à hauteur de 331 747,5 € dans le cadre de l'appel à projets ADEME/Région NA (fonds friches).

23 octobre 2020 : Rencontre entre l'EPFNA et les services de l'Etat sur la finalisation du dossier de sortie d'activité avec la MOE (présence d'une personne des services de la CAN en visio, pas de présence du DGS).

9 novembre 2020 : Signature d'une convention entre la Région NA et l'EPFNA

La présente convention a pour objet de fixer les modalités d'octroi de l'aide régionale accordée au lauréat de l'appel à projet sur la dépollution de friches - Edition 2020.

24 novembre 2020 : Bureau de l'EPFNA -> prorogation du portage jusqu'au 31.12.2022 (avenant n° 6) et modification de l'engagement financier (2 M €).

15 janvier 2021 : Réunion en visioconférence CAN-EPFNA sur le dossier. La CAN indique souhaiter relancer un appel à projets. Echanges CAN-Banque des Territoires (CDC) à prévoir.

- ➔ L'engagement éventuel d'un opérateur privé sur ce projet repose donc sur la capacité de la CAN à proposer un site dépollué-prêt à l'usage et à mobiliser le financement nécessaire au rachat du foncier à l'EPFNA. La Banque des Territoires a confirmé la pertinence économique d'un tel projet.

A noter qu'à défaut de réalisation des travaux de dépollution, aucun usage du site ne pourra être envisagé. Ce dernier sera donc cédé par l'EPFNA à la CAN qui en assurera la gestion.

25 janvier 2021 : Echanges entre l'EPFNA et la DREAL. 3 scénarii possibles :

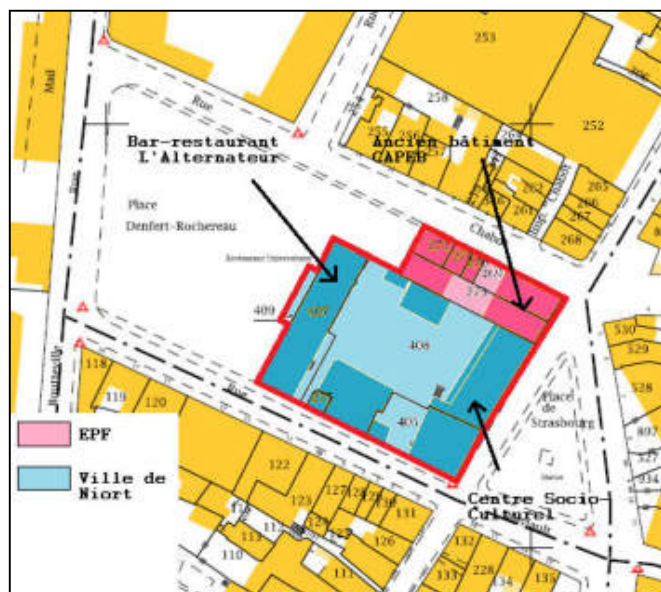
- Soit une dépollution du site conforme au projet d'arrêté préfectoral et le site peut accueillir des hébergements touristiques (sachant que ce n'est pas l'usage futur le plus exigeant en matière de dépollution) ;
- Soit une absence de travaux de dépollution et le site est impropre à tout usage et doit être clôturé (mise en place de servitudes d'utilité publique) ;
- Soit une dépollution du site pour faire la sortie d'ICPE (à peu près les mêmes attentes que pour le projet touristique sur les spots de pollution) et l'EPFNA peut laisser en place ce qui ne constitue pas de la pollution comme les dalles béton (avec toutes les contraintes d'usage et sur le paysage que cela implique).

Actions restant à mener :

- Signature de l'arrêté préfectoral pour la sortie ICPE ;
- Lancement par l'EPFNA de la consultation des entreprises pour les travaux de dépollution ;
- Relance par la CAN des recherches pour trouver un opérateur avec, de préférence, un accompagnement de la Banque des Territoires ;
- Délibération du Conseil d'agglomération (CAN) sur la réalisation des travaux.

Niort – Denfert-Rochereau Historique de l'opération (février 2021)

Début de l'intervention : Convention adhésion-projet « OPAH-RU » signée le 08/04/2010 avec la VDN et la CAN (5 ans, 11,5 M€)



→ Lancement des acquisitions
L'îlot Denfert-Rochereau est un îlot intégré en secteur prioritaire Politique de la Ville au nord de la ville de Niort, à proximité immédiate du Conseil départemental.
Cet îlot est intégré à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU.

Depuis 2011 l'EPFNA maîtrise 5 parcelles (434 m²) pour un montant total d'acquisitions de 578 500 € ainsi que 153 000 € d'indemnités d'évictions pour la libération des locaux commerciaux.

Mars 2014 : Changement de municipalité

Initialement, la maîtrise foncière de cet îlot devait permettre le lancement d'un appel à projets sur l'ensemble de l'îlot (incluant la place Denfert-Rochereau) en mars 2013 puis abandon du projet par la nouvelle équipe municipale en 2014.

18 décembre 2017 : Signature de la nouvelle convention opérationnelle entre VDN et EPFNA spécifique à l'îlot Denfert-Rochereau (1 M €. Echéance au 30.06.2019)

Le projet de la VDN consiste en la réalisation d'une opération de promotion immobilière tertiaire ou mixte (tertiaire/résidentiel) pouvant accueillir, le cas échéant, la maison de services au public (MSAP) qu'elle envisage d'implanter dans le secteur.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une requalification complète de la centralité du quartier Pontreau/ Colline Saint-André organisée autour de la place Denfert-Rochereau, afin de lui redonner de l'attractivité, en confortant et en amplifiant les activités déjà existantes. Actions prévues : requalification de la place Denfert-Rochereau, réaménagement de la place de Strasbourg, requalification de la cour intérieure utilisée par l'Alternateur et le CSC, requalification des voiries, réhabilitation du CSC, implantation d'une MSAP.

Avril 2019 : Lancement d'un appel à projets par la VDN et EPFNA qui s'est conclu le 28.06.2019 par la remise d'une seule offre de la part de la SEMIE (SEM de la Ville).

Proposition : 410 m² SDP de bureaux dont 310 m² pour la MSAP + un programme de 5 logements locatifs sociaux d'une SDP totale de 302 m² -> mais impossibilité car quartier Politique de la Ville

Charge foncière : 200 000 €

19 juin 2019 : Signature avenant n° 1 : prorogation du portage au 31/12/2020

10 septembre 2019 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

Relevé de décisions : Poursuite des échanges entre EPF, VdN et SEMIE. Objectif : Signature d'un compromis de vente avant fin 2019 pour une cession du foncier fin 2020. Une délibération de la Ville sera à prévoir en amont de la signature du compromis afin de valider les conditions de cession à la SEMIE.

2019-2020 :

- Poursuite des échanges avec la SEMIE et la VDN afin de bien définir le programme et les attentes de la VDN.
- Concours d'architecture, urbain et paysager lancé par la VDN sur l'ensemble de l'îlot.

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA.

Relevé de décisions : M. le Maire demande que la CAN participe aux échanges avec la SEMIE sur le sujet de la programmation aux étages (soit tertiaire, soit logements étudiants) et en tant qu'actionnaire de la SEMIE. Une réunion sera organisée entre la VDN et la CAN.

→ Objectif pour l'EPFNA: Signature d'un compromis de vente mi 2020 pour une cession du foncier début 2021. Une délibération de la VDN sera à prévoir en amont de la signature du compromis afin de valider les conditions de cession à la SEMIE.

Manque de communication entre les services de la VDN et de la CAN sur les besoins en termes de bureaux ou de logements sur ce secteur.

1^{er} octobre 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

Relevé de décisions : M. BALOGÉ indique que ce dossier sera présenté au CA de la SEMIE en novembre prochain. La charge foncière proposée par la SEMIE sera revue en fonction du nouveau projet. Les derniers échanges entre la VDN et la SEMIE se sont conclus sur la perspective d'une vente directe EPFNA-SEMIE. La Ville prévoit de délibérer sur le sujet début 2021. L'EPFNA proposera à son CA du 24.11.2020 un avenant n°2 afin de proroger le portage d'un an supplémentaire.

29 octobre 2020 : Courrier VDN indiquant à l'EPFNA que la SEMIE retenue (soit 1 an et 4 mois après l'offre suite à l'AàP) pour la création d'un projet tertiaire (France Service en RDC et bureaux aux étages) :

Il s'agit d'avancer plus avant et de finaliser ce projet immobilier, avec un bilan d'opération et un calendrier de réalisation en vue de signer un compromis de vente avec la SEMIE au premier trimestre 2021, pour aboutir à la cession du foncier d'ici fin-2021. La séquence de travaux est escomptée en 2022 pour une livraison en 2023.

24 novembre 2020 : Bureau de l'EPFNA -> prorogation du portage jusqu'au 31.12.2021

Actions restant à mener :

- Poursuite des échanges entre la VDN et la SEMIE (programme, bilan d'opération et charge foncière à déterminer) ;
- Délibération de la Ville sur le choix de l'opérateur (SEMIE), la programmation et le prix de cession ;
- Signature d'une promesse de vente entre l'EPFNA et la SEMIE suite à la délibération.

Niort – Galerie Victor Hugo *Historique de l'opération (février 2021)*

Début de l'intervention : Convention adhésion-projet « OPAH-RU » signée le 08/04/2010 avec la VDN et la CAN (5 ans, 11,5 M€)



Contexte : Poursuite de la dynamique qui a été engagée en 2015 sur la Galerie du Donjon.

Dans le cadre de la convention signée avec la VDN, l'EPF a acquis en juillet 2011 et mai 2012 la propriété d'un immeuble mixte commerce-logement situé au 34 bis - 36 rue Victor Hugo, pour la commercialité du centre-ville : il s'agit de l'immeuble dit « André » (sous ORI), qui constitue la façade sur rue de la Galerie Victor Hugo.

En parallèle, la Commune a initié une démarche d'échange et de concertation avec les copropriétaires de la Galerie Victor Hugo, dont la situation commerciale et patrimoniale était préoccupante.

Préalablement la VDN a procédé en 2015 à une étude économique et commerciale sur le centre-ville qui a pu confirmer que la fermeture du passage ne nuirait pas aux flux.



Foncier :

La Galerie Victor Hugo est une copropriété commerciale et résidentielle d'une quinzaine de lots constituant un passage couvert entre la rue Victor Hugo et la rue Sainte-Marthe, deux axes structurants en matière de commercialité du centre-ville de Niort. Cette Galerie n'est pas au niveau de l'offre de centre-ville avec des vitrines commerciales de qualité très disparate voire vacantes ; poteau entravant l'entrée principale, lumière naturelle non mise en valeur, déclivité et ouverture vers l'extérieur mal traitées.

Depuis 2011, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de 12 lots de copropriétés pour un montant total de 1 591 047€ (immeuble André compris) ainsi que 318 000 € d'indemnités d'éviction. Ces lots étaient composés majoritairement de commerces en RDC, quelques logements aux étages ainsi qu'une association musicale. Il reste aujourd'hui à finaliser la maîtrise foncière (rue de l'Herberie auprès de la VDN et passage couvert auprès des copropriétaires).

11 avril 2016 : Signature de la nouvelle convention opérationnelle entre VDN et EPFNA spécifique à la requalification de la Galerie Victor Hugo (3 M €. Echéance au 31.12.2019).

Décembre 2016 : Lancement de l'appel à projets pour une opération commerciale et résidentielle sur la Galerie. Remise des offres le 24.02.2017.

10 juillet 2017 : Courrier de la VDN retenant 2IMA comme opérateur suite à la consultation. Projet : Création de 2 cellules commerciales en RDC et 10 logements aux étages 1100 m² et 1100 m² total. Charge foncière proposée : 930 000 €. Investissement total 2IMA : 5,3M € HT.

18 juillet 2017 : Signature avenant n° 1 à la convention : élargissement du périmètre de réalisation à l'immeuble OPTIC 2000.

26 septembre 2017 : CA de l'EPFNA attribuant une minoration foncière de 300 000 € sur la base du projet de 2IMA (conditionnée à la réalisation du projet).

7 mars 2018 : CA de l'EPFNA attribuant une augmentation de la minoration foncière d'un montant de 270 000 € (soit un total de 570 000 €) sur la base du projet de 2IMA (conditionnée à la réalisation du projet)

9 mars 2018 : Signature du compromis entre l'EPFNA et 2IMA pour 1 M € HT et HEMA en preneur du commerce en RDC. Calendrier : dépôt de PC au 30.09.2018, purge PC au 30.06.2019, achat du foncier au 31.12.2019.

Mai 2018 : La VDN fait part à 2IMA qu'elle privilégie une autre enseigne (FNAC) que celle proposée à l'issue de l'AàP (HEMA). Le montant du loyer proposé par la FNAC est inférieur (130 000€/an) et vient modifier le montage financier initial de l'opérateur qui propose un montant d'acquisition revue à la Baisse : 500 000€.

Fin 2018 : Réexamen de l'opération tenant compte du loyer admissible imposé par l'enseigne nationale (FNAC). Le projet avec son bilan dégradé ne trouve pas d'issue.

Avril-juin 2019 : Relance du projet. Dans le cadre du partenariat Action Cœur de ville et de son aide à l'ingénierie, la banque des territoires (CDC) a pris en charge une expertise technique –juridique et financière (marché à bons de commande), pour explorer des scénarios et un élargissement partenarial pour garantir la sortie d'opération avec l'enseigne tout en préservant le volet logement. L'opération est réévaluée les bilans explorés avec les logements en VEFA ou en location : Investissement total 2IMA : 6,5 €M€, charge foncière proposée : 500 000 €.

Des hypothèses d'ajustements programmatiques : plus de surfaces commerciales avec l'enseigne nationale sur 2 niveaux (1084 m² à loyer identique) + moins de logements combinés à différents types de montages d'opérations explorés pour disposer d'une sortie d'opération soutenable par la VDN et 2IMA.

12 juillet 2019 : Proposition VDN par mail à la direction nationale de l'enseigne (FNAC) d'une répartition de la surface commerciale sur 2 niveaux au même loyer avec 200 m² supplémentaires.

23 juillet 2019 : Positionnement négatif de l'enseigne sur la proposition VDN. Le franchisé indique (par mail) que l'enseigne nationale a fait part de son désaccord à une répartition de l'enseigne même si la surface proposée sur 2 niveaux est plus importante et le loyer identique.

Septembre-novembre 2019 : Le scénario proposé par la VDN à l'opérateur. A l'appui de l'expertise conduite par la CDC, la VDN décline un nouveau scénario sur la base d'une programmation allégée:

- 2IMA, seul porteur de l'opération qui intègre les étages « kiko » ;
- Le programme commerce : 1 seule enseigne uniquement en RDC (toiture légère sans construction au-dessus) avec un accès unique rue Victor Hugo ;

- Le programme de logements : revu à la baisse avec 3 à 4 logements, uniquement sur les immeubles à réhabiliter (DUP ORI) rue Victor Hugo.
Montant opération 3,37€M€, financement logement OPAH RU + Action Logement 0,38M€, cout global 2IMA 2,87M€ ; charge foncière : 500 000 €.

28 novembre 2019 : Courrier de l'enseigne, via le franchisé, à l'attention de la VDN réaffirmant son souhait d'implantation en centre-ville de Niort.

17 décembre 2019 : L'estimation des subventions et prêts pouvant-être attribués au titre de l'OPAH RU et d'Action logement est transmise à 2IMA par le cabinet du Maire. Il est demandé d'ajuster le bilan d'opération en conséquence afin que soient arrêtées plus précisément les contributions de chacun en vue de la signature d'un avenant au compromis (compromis signé le 09.03.2018 étant caduc).

30 décembre 2019 : Signature avenant n° 2 à la convention : prorogation du portage au 31/12/2021.

14 janvier 2020 : 2IMA dégrade sa proposition d'acquisition à 400 000 € «pour rester sur le taux de rentabilité objectif de 5,50% ».

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA.

Le projet est désormais orienté vers une seule grande cellule commerciale en RDC (FNAC sur un niveau + bureau à l'étage) ainsi que 4 logements aux étages situés dans les immeubles réhabilités rue Victor Hugo.

Le dernier prix proposé par l'opérateur pour le foncier est cependant ramené de 500 000€ de 400 000 €. Aussi, avec une stabilisation de la minoration foncière, le bilan à la charge de la VDN serait d'environ 1M€ ;

4 février 2020 : Entretien téléphonique entre le Maire et 2IMA. Le Maire interroge le prix d'acquisition à la baisse : 400 000€. 2IMA expose : la remontée des taux pratiqués par les banques frileuses à l'emprunt du fait du contexte des gilets jaunes. Il y a beaucoup de choses à vendre, moins d'appétence, des demandes de fonds propres supérieur. S'ajoute la progression des achats par internet. Les locations sont moins élevées qu'il y a dix ans.

- ➔ Le Maire conçoit que la situation soit compliquée pour tous et accepte l'acquisition à 400 000€ et précise que la Ville de Niort n'ira pas en deçà. Souhaite que soit incluse une clause de retour à meilleure fortune
Nouvelle exigence de 2IMA : acheter des volumes et non plus des lots de copropriété pour disposer de plus de liberté dans la gestion du projet (L'EPFNA a entrepris les démarches en ce sens auprès des copropriétaires).

Février-mars 2020 : Suite à cet entretien, l'EPFNA a sollicité 2IMA pour engager la rédaction d'un avenant au compromis de vente intégrant ces nouvelles conditions (échanges téléphoniques + mails, relance et demande de RDV avec le notaire de 2IMA le 13.03.2020).

Avril-mai 2020 : Relance EPFNA : retour 2IMA informel (projet mis en stand-by, pas de saisine du notaire pour rédaction de l'avenant) puis par mail le 12.05.2020 : 2IMA indique être en attente de la réponse du franchisé FNAC DARTY, quant à la suite qu'il va donner à ce projet. L'EPFNA demande à 2IMA de se rapprocher du Maire pour l'informer officiellement de la situation -> Demande restée sans suite.

Juin-juillet 2020 : Echanges entre 2IMA et VDN. 2IMA réitère son intérêt pour le projet sans donner de perspectives opérationnelles en raison notamment de la non prise de décision de la VDN sur une cession à 400 000 €. 2IMA devait réitérer par écrit son intérêt pour le projet.

- ➔ Été 2020 : absence de réponse de 2IMA.

Septembre 2020 : La VDN a pris attache auprès de IAA (bailleur social) pour monter un nouveau projet sur la Galerie.

23 septembre 2020 : Courrier de dernière mise en demeure adressé à 2IMA avec une échéance de réponse au 15.10.2020.

6 octobre 2020 : Courrier 2IMA à la VDN réitérant son intérêt pour le projet sans pour autant soutenir une position claire quant à l'engagement effectif de sa mise en œuvre opérationnelle.

5 novembre 2020 : Courrier d'intérêt de IAA pour le projet. Nouveau projet envisagé par IAA : 1 cellule commerciale et RDC (850 m²) et 15 logements PLS aux étages (sur 2 niveaux).

Prix de cession prévisionnel à IAA : 2,14 M € HT arrondi à 2,2 M € HT pour tenir compte des frais de portage (TF, assurances, charges de copro, etc.). Bilan fortement déficitaire.

Prix de revient EPFNA estimatif	Prix de vente à IAA	Minoration EPFNA	Reste à charge VDN
2,2 M€ HT	1 M€ HT	570 K€	630 K€

En réaction, la VDN a sollicité l'EPFNA pour bénéficier d'une augmentation du montant de la minoration. Un courrier à l'attention de l'EPFNA est en préparation.

19 novembre 2020 : Courrier VDN à 2IMA :

Dans l'intervalle et comme l'indique le courrier que j'ai pu vous adresser le 23 septembre 2020, mes services ont pris l'attache d'autres porteurs de projets donnant lieu à une suite favorable.

C'est pourquoi, constatant l'absence de réponse de votre part aux différentes questions formulées dans le délai escompté du 15 octobre, vous me voyez dans l'obligation d'acter votre retrait du projet de requalification de la galerie Victor Hugo.

24 novembre 2020 : Bureau de l'EPFNA -> prorogation du portage jusqu'au 31.12.2021 (avenant n° 3 à la convention).

Janvier 2021 : La VDN a demandé à IAA de déposer un dossier de candidature à l'appel à projets Fonds Friche.

Janvier-février 2021 : Réalisation des travaux par EPFNA sur la couverture de l'immeuble donnant sur la rue Victor Hugo (51 205,50 € HT).

16 février 2021 : Courrier EPFNA adressé à 2IMA constatant la caducité du compromis signé le 09.03.2018 (l'EPFNA est dégagé de toute obligation contractuelle) et ce afin de pouvoir signer un nouveau compromis avec IAA.

Actions restant à mener :

- Concernant la demande de la VDN d'augmentation de minoration foncière, l'EPFNA précisera qu'une augmentation de la minoration est prématurée et qu'il faut désormais attendre les résultats de l'AAP et des études de MOE ;
- Poursuite des échanges entre la VDN et l'opérateur sur le montage financier (en cours) ;
- Préparation de la candidature à l'appel à projets Fonds Friche par l'opérateur (dépôt prévu en mars 2021) ;
- Finalisation de la maîtrise foncière :
 - Volume n° 1 sous immeuble rue Victor Hugo et partie de la rue de l'Herberie (11 m²) auprès de la VDN : acquisition en cours à l'€ symbolique ;

- Passage central + terrasses et skydomes (issus des parties communes) auprès du syndicat des copropriétaires. Négociations à poursuivre (coût prévisionnel : entre 130 et 160 K€). La VDN prévoit de délibérer pour engager une DUP.
- Délibération de la Ville sur la cession à l'opérateur (IAA) : la programmation et le prix de cession ;
- Signature d'une promesse de vente entre l'EPFNA et IAA suite à la délibération.

Niort – Secteur Gare *Historique des opérations (février 2021)*

Convention : Convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration du pôle Gare Niort-Atlantique signée le 05.05.2017 entre la VDN, la CAN et l'EPFNA (5 ans, 3 M €) -> veille foncière
Echéance au 17.04.2024

1^{er} mars 2018 : Signature avenant n° 1 à la convention afin d'intégrer le site de l'ex-GRETA en périmètre de réalisation

22 mai 2019 : Signature avenant n° 2 à la convention afin d'intégrer les sites « Davignac » et « Christol » en périmètre de réalisation

Site ex-GRETA



Foncier : parcelle CV 634 (10 699 m²) acquise auprès de la Région NA le 29.05.2019 pour la somme de 1 € et l'ancien gymnase acquis le 05.06.2020 pour 1 € auprès de la VDN.
Parcelle CV 610 (445 m²) acquise le 28.07.2020 pour la somme de 1 € (avec dispense de paiement) auprès de la VDN donnant avenue de Limoges et faisant partie de l'emprise concernée par l'appel à projets sur l'ancien GRETA.

Désamiantage et démolition des bâtiments terminés en novembre 2019 pour un montant de 875 000 € HT

Avril 2019 : Lancement d'un appel à projets CAN-EPFNA pour un projet de logements de standing.

6 septembre 2019 : 4 offres reçues (NEXITY, EIFFAGE, MARIGNAN et ST-PIERRE IMMOBILIER)

30 octobre 2019 : Audition des 4 candidats à la CAN

29 novembre 2019 : 2 offres présélectionnées : ST PIERRE IMMOBILIER et MARIGNAN

20 janvier 2020 : Mail des services de la CAN indiquant que le Président a décidé de reporter sa décision pour le choix de l'opérateur sur le site du GRETA. La délibération du Conseil d'agglomération initialement prévue le 10.02.2020 est repoussée au CA de mai 2020.

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA : A l'issue de cette phase d'échange avec les opérateurs, la CAN n'a pas arrêté son choix. Des questions semblent persister sur le stationnement et la hauteur des immeubles. Le Président rappelle son souhait d'avancer vite sur ce dossier.

Avril 2020 : Décision de la CAN de réauditionner les candidats (ST-PIERRE IMMOBILIER et MARIGNAN) : le 02.06.2020

10 juin 2020 : Courrier de MARGNAN indiquant sa décision de ne pas donner suite à l'appel à projets en raison du contexte sanitaire et économique (MARGNAN proposait un projet de 26 logements collectifs et résidence hôtelière de 75 appartements. Charge foncière proposée : 700 000 €).

Juillet 2020 : Rencontre entre le Président et Pierre ROSIER (ST-PIERRE IMMOBILIER). Délibération du CA prévue le 28.09.2020 afin de retenir ST-PIERRE IMMOBILIER.

28 septembre 2020 : Délibération du CA de la CAN retenant le projet de St-PIERRE IMMOBILIER (soit 1 an après la réception des offres suite à l'AàP) : création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m²). L'aménagement du site comprend :

- Un front bâti de maisons de ville avec garage et jardin sur la rue de l'Ancien Champ de Foire ;
- Une résidence de qualité qui offrira des appartements de standing permettant la venue de familles dans le centre-ville ;
- L'aménagement d'un grand parc-jardin avec une voie douce permettant un accès direct au centre-ville.

La charge foncière proposée et liée à cette programmation est de 350 000 € HT.

Janvier 2021 : Questionnement sur un droit de passage des propriétaires riverains sur la parcelle CV 610 acquise auprès de la VDN. La VDN a cédé en 2015 une parcelle adjacente au projet sans mentionner de droit de passage sur la parcelle CV 610 qui permet l'accès aux propriétaires riverains. Situation problématique devant être résolue.

- ➔ L'EPFNA va proposer à la VDN de racheter une partie de cette parcelle CV 610 afin que ce droit de passage soit géré directement entre la VDN et les propriétaires riverains et que cela ne soit pas préjudiciable au projet de l'opérateur.

De plus, l'EPFNA a engagé mi-2019 un bornage du site. La VDN (alors propriétaire de la parcelle CV 610), sans concertation avec l'EPFNA, a fait modifier une mitoyenneté avec les propriétaires riverains.

15 janvier 2021 : Courrier du Président de la CAN sollicitant une minoration foncière sur le déficit d'opération

4 février 2021 : Réunion en visioconférence entre l'EPFNA, la CAN, ST-PIERRE IMMOBILIER, ATREALIS et le notaire (Me PELLETIER) sur la rédaction du compromis de vente. ST-PERRE IMMOBILIER et ATREALIS se regroupent sous forme de société civile de construction vente (SCCV APSPI). Objectif de signature du compromis : début mars 2021.

5 février 2021 : Courrier EPFNA en réponse au Président de la CAN. L'examen d'une minoration foncière est prématuré :

Cependant, et comme évoqué plusieurs fois avec vos services, le bilan prévisionnel fourni par Monsieur Pierre ROSIER dans le cadre de sa candidature (ci-joint) nécessite d'être précisé suite aux études de maîtrise d'œuvre restant à réaliser, avant de pouvoir proposer l'attribution d'une minoration foncière à notre Conseil d'administration.

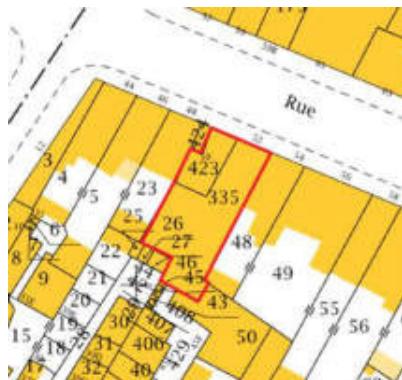
Ainsi, l'élaboration du projet architectural et du programme de travaux, devant aboutir, tel que prévu dans le compromis de vente en cours en préparation, par un dépôt du permis de construire avant fin 2021, doit permettre de fiabiliser le niveau de dépenses sur l'opération.

De même, l'opérateur devra avoir établi précisément sa programmation et donc ses perspectives de recettes. A ce sujet, le niveau de marge présenté par M. Pierre ROSIER dans son bilan prévisionnel interrogé et nécessitera d'être analysé à l'aune d'un bilan actualisé.

Actions restant à mener :

- Validation par la CAN des termes de compromis de vente et signature de l'accord de collectivité validant le prix de cession à la SCCV APSPI ;
- Signature d'un compromis de vente avec l'opérateur (SCCV APSPI) ;
- Echanges avec l'opérateur suite aux résultats des études de maîtrise d'œuvre (CAN).

Ancien Hôtel des Ventes



Foncier : Parcelles BT 423 et 335 (50-52 rue de la Gare) acquises par préemption en mai 2019 pour la somme de 100 000 € + 10 000 € frais d'agence.

Projet de la CAN : projet économique à vocation tertiaire en lien avec le développement de Niort Tech et le besoin de proximité immédiate de la gare.

10 septembre 2019 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA

Relevé de décisions : M. BALOGE souhaite un portage court pour ce bien, d'autant que la CAN a déjà eu des contacts avec 2 prospects. La CAN doit donc rapidement revenir vers l'EPF (et délibérer) pour désigner un cessionnaire.

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA. L'EPFNA demande où en sont les perspectives de cession de ce bien ainsi que du projet sur celui-ci. Une visite des lieux a été organisée par la CAN avec deux entreprises intéressées. Ces dernières procèdent à un chiffrage des travaux pour transformer ce bâtiment en bureaux.

Relevé de décisions : La CAN doit revenir vers l'EPFNA (et délibérer) pour désigner un cessionnaire.

1^{er} octobre 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA. L'EPFNA demande de nouveau où en sont les perspectives de cession de ce bien. La CAN indique que des visites du bien ont été organisées pour plusieurs entreprises/structures intéressées.

Relevé de décisions : La CAN doit revenir vers l'EPFNA (et délibérer) pour désigner un cessionnaire.

- ➔ Absence d'informations de la part de la CAN à ce jour concernant les perspectives de cession de ce bien.

Actions restant à mener :

- Définition d'un projet par la CAN puis délibération pour rachat le foncier auprès de l'EPFNA.

Site « Christol » - Rue de Goise



Février 2018 : L'EPFNA est mandaté par la CAN pour échanger avec le propriétaire d'un ancien site industriel (Christol) situé rue de Goise et rue de Réaumur, cadastré HC n° 70, 352 et 353 d'une superficie de 12 587 m². Le propriétaire a été contacté par un promoteur (ADIM) qui projette la création d'une résidence étudiante. Charge foncière proposée par l'opérateur au propriétaire : 1,5 M€ hors dépollution. A noter que le site a été dépollué pour un usage industriel mais présence d'hydrocarbure dans la nappe.

Projet porté par la CAN : une stratégie étendue au quartier Goise avec la création d'un boulevard urbain reporté à l'Est, un franchissement de la voie ferrée.

Mars 2018 : La CAN a pris contact avec le promoteur qui accepte de renoncer à son projet sur ce site (menace d'une préemption).

Le propriétaire du site attend un montant similaire à celui proposé par ADIM du fait de l'abandon de projet à cause de la CAN.

6 juillet 2018 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

L'EPFNA propose la réalisation d'une étude de faisabilité sur le reste du foncier non concerné par le projet de voirie en vue d'obtenir un premier bilan d'opération (logement et/ou tertiaire) avant de poursuivre la discussion avec le propriétaire et éventuellement lui demander l'autorisation de procéder à de nouvelles analyses.

La Ville de Niort précise que la procédure de création d'un emplacement réservé sur le site CHRISTOL a été engagée afin de consolider le principe d'intérêt général à intervenir sur ce foncier. Cet emplacement réservé devrait donc être instauré à la fin de l'année dans le cadre de la modification du PLU et conditionnera la valeur vénale du bien. L'EPF va donc se rapprocher du propriétaire pour l'informer des suites du dossier.

Juillet 2018 : La CAN transmet à l'EPFNA un plan présentant le projet de voirie sur ce foncier et demande à l'EPFNA de reprendre les négociations avec le propriétaire et étude complémentaire sur la question de la dépollution pour chiffrage prévisionnel.

12 octobre 2018 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

Relevé de décisions : Etude de faisabilité envisagée sous réserve précision emprise (empiètement voirie et éventuellement intégration parcelle HC403 propriété du Centre hospitalier) et niveau pollution, ainsi que programmation (cf. site ex-GRETA).

→ Pas de retour de la CAN à ce sujet. L'étude de faisabilité n'a pas été lancée par l'EPFNA.

10 septembre 2019 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

Relevé de décisions : La CAN serait favorable à une DUP mais aujourd'hui il manque un projet global pour justifier une DUP. Dans l'attente, la CAN accepte la proposition de l'EPF de rencontrer le propriétaire courant octobre.

L'EPFNA demande à la CAN que soit organisée une rencontre avec le propriétaire pour faire un point sur le devenir du site.

→ Aucun retour de la CAN malgré les relances successives par mail et lors des comités de pilotage.

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA :

Relevé de décisions : L'EPFNA reste en veille foncière sur cette emprise. La CAN indique que sera prochainement mis en place un projet d'intérêt général (PIG) sur ce secteur.

➔ L'EPFNA reste en veille foncière pour le moment sur ce foncier (Emplacement réservé au PLU)

Actions restant à mener :

➤ Définition d'un projet urbain par la CAN sur ce secteur (ce qui permettrait de justifier une éventuelle préemption) ;

Rue de Goise



25 novembre 2019 : L'EPFNA est saisi par un courrier de la CAN afin de procéder aux négociations foncières sur plusieurs fonciers rue de Goise (face au site « Christol ») anciennement à usage de d'entrepôts et cabinet de chirurgiens-dentistes.

Projet de la CAN : Le projet consiste à améliorer la desserte arrière de la gare dans le but de restructurer le quartier Goise par la création d'une nouvelle voirie.

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA.

Point d'étape : Site composé de divers bâtiments à usage d'entrepôts et un ancien cabinet de chirurgiens-dentistes. La CAN indique que ce site pourrait accueillir des structures de santé et éventuellement de l'habitat.

Relevé de décisions : L'EPFNA va prendre contact avec les différents propriétaires afin de connaître leurs prétentions et procéder à des visites.

Février 2020 : Prise de contact avec la SCI AESCULAPE (Parcelle DK 348 (844 m²), 73 rue de Goise). Il s'agit du cabinet chirurgiens-dentistes. Indiquent ne pas être vendeurs car exercent toujours leurs activités sur place.

Août 2020 : Visite des biens cadastrés DK 2, 3 et 4 propriété de M. TROUVE (décédé). Visite avec l'agence immobilière de l'Orangerie. Mise en vente : 380 000 €.

1er octobre 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA. L'EPFNA a demandé à l'agent immobilier de voir avec le vendeur s'il accepte de ramener la négociation entre 150-200 000 € (ce qui correspondrait aux références de prix relevées par l'EPFNA).

Relevé de décisions : L'EPFNA est en attente d'un retour de l'agent immobilier sur les prétentions du vendeur.

Novembre 2020 : L'agent immobilier indique à l'EPFNA que la fille de M. TROUVE a été contactée par un promoteur rochelais qui a proposé un prix autour de 400 000 € (proposition EPFNA : entre 150-200 000 €).

➔ L'EPFNA reste en veille foncière pour le moment sur ces fonciers.

Actions restant à mener :

- Définition d'un projet urbain par la CAN sur ce secteur (ce qui permettrait de justifier une éventuelle préemption).

Niort – Opération Sud avenue de Limoges Historique de l'opération (février 2021)

Début de l'intervention : Convention opérationnelle « Vallée Guyot » signée le 02/03/2012 avec la VDN et la CAN (5 ans, 10 M€, 50 ha, 1200 logements)

→ Lancement des acquisitions et des travaux de démolition



Mars 2014 : Changement de municipalité et abandon du projet

Dépenses engagées par EPF : environ 3,3 M€ HT
→ Signature d'un avenant le 20/07/2015 à la convention pour :

- rachat des biens Partie Nord par VDN : acte signé le 26/11/2015 pour 1,2 M€ HT
- transfert des biens Partie Sud vers nouvelle convention



Octobre 2015 : Signature de la convention Sud avenue de Limoges uniquement avec la VDN

Echéance fixée au 31/12/2017

Objectif : Relancer une démarche de projet et céder à un opérateur à l'échéance de la convention

→ Fin 2016 : Pilotage d'une étude de préféabilité par l'EPF (copil EPF/VDN/CAN)

Définition de 2 secteurs distincts :

Ouest – Logements et Est – à préciser)

→ Juillet 2017 : Consultation d'opérateurs sur secteur Ouest

→ Poursuite des acquisitions foncières et des dépenses : 2,5 M€ HT

Octobre 2017 : Signature d'un avenant à la convention pour prolonger la durée de portage au 31/12/2019 et permettre :

- cession à opérateur du secteur Ouest
- cession à VDN ou CAN du secteur Est

Janvier 2018 : Copil EPF/VDN/CAN

→ Définition d'une vocation économique pour le secteur Est : compétence CAN

La CAN s'engage à définir un programme et un calendrier d'aménagement et à reprendre la garantie de rachat de la VDN sur ce secteur (via un avenant)

Extrait du CR de réunion (transmis à J. BALOGE) :

Concernant la 3^{ème} tranche d'aménagement, à l'Est, qui n'a pas fait l'objet de la consultation lancée l'été dernier, il a été décidé qu'elle aurait une vocation économique et qu'elle relèverait plutôt de la compétence de la CAN. Il s'agit ici de maîtriser la qualité des opérations futures pour ne pas reproduire la même chose que de l'autre côté du rond-point. L'EPF proposera avant l'été à son Conseil d'Administration, sur la base d'un programme et d'un calendrier d'aménagement que la CAN devra pour ce faire arrêter, un avenant à la convention afin d'inclure la CAN puisque cette dernière, en tant que maître d'ouvrage, reprendrait à la Ville la garantie de rachat de cette emprise foncière.

Mars 2018 : Copil EPF/VDN/CAN

La CAN n'a pas travaillé sur le projet sur le secteur Est

→ Nouvel engagement de la CAN pour transmettre des informations rapidement

Extrait du CR de réunion (transmis à J. BALOGE) :

Partie Est : Depuis le comité de pilotage de janvier 2018, l'EPF reste en attente d'informations de la CAN concernant l'aménagement de ce secteur et le calendrier de rachat du foncier par la Collectivité afin de rédiger un **avenant à la convention opérationnelle intégrant ces éléments.**

La CAN indique avoir validé le Schéma de développement économique et commercial (SDEC) en bureau communautaire. Elle doit désormais travailler sur le schéma foncier pour intégrer cette emprise dans la démarche.

La CAN adressera ces informations à l'EPF dès que possible.

Juillet 2018 : Choix d'un opérateur pour l'aménagement du secteur Ouest

→ Courrier VDN à GPM Immobilier et IAA

Extrait du courrier (signé par J. BALOGE) :

Je vous rappelle que ce projet d'aménagement prévoit d'accueillir 179 logements - dont 53 logements sociaux -, sur un foncier d'environ 8 hectares pour une densité de 35 logements / ha tel que prévu dans l'Orientation d'Aménagement Programmée du Plan Local d'Urbanisme.

Juillet 2018 : Copil EPF/VDN/CAN

Toujours pas de retour de la CAN

Extrait du CR de réunion (transmis à J. BALOGE) :

Partie Est : M. ROULLEAU confirme la vocation de la CAN à maîtriser le devenir de ce secteur, en lien avec la zone d'activités Terres de Sport située de l'autre côté de la rocade. M. BALOGE demande aux services de la CAN d'engager une réflexion sur l'aménagement économique de ce secteur afin de préparer le rachat auprès de l'EPF par la CAN des emprises foncières concernées avant l'échéance de convention le 31 décembre 2019.

Octobre 2018 : Copil EPF/VDN/CAN

Toujours pas de retour de la CAN

Extrait du CR de réunion (transmis à J. BALOGE) :

Opération urbaine Sud avenue de Limoges (partie Est)

Etat d'avancement avant la réunion : Foncier de 2,6 ha (terrains nus). Secteur à vocation économique d'où cession à la CAN. Etude d'aménagement à lancer par CAN.

Relevé de décisions : Confirmation rachat CAN par M. BALOGE et M. ROULLEAU. Définition calendrier acquisition d'ici fin 2018-début 2019. Prix de cession proposé par EPF 45 €/m² (idem dossier Aiffres cession à la CAN en décembre 2017).

Décembre 2018 : Réunion EPF/VDN/GPM

Echange sur le projet : le % de LLS est affiché

(Extrait du CR) :

Mixité sociale de l'opération : 50 % (30 % imposée dans l'OAP)

67 à 70 % d'espaces privatifs pour un foncier de 84 396 m²

Total de 180 logements : 21 LLS en collectif (2 bâtiments en R+1+attique avec possibilité d'implanter des activités commerciales ou de service en RDC), 53 LLS en individuel groupé, 16 PSLA et 90 TAB libres. Densité de 21,3 logements/ha (35 logements/ha imposés dans l'OAP)

Mars 2019 : Rencontre DG EPF/ J. BALOGE (en présence des DGS de la VDN et de la CAN)

→ Confirmation du rachat du secteur Est par la CAN

Avril 2019 : Courrier EPF à VDN pour rappel des engagements et des montants de dépenses par secteur :

- Ouest : 2,2 M€ HT

- Est : 300 K€ HT

→ Demande de retour d'information sur cession secteur Est à la CAN

Extrait du courrier(transmis à J. BALOGE) :

Concernant la partie Est, vous avez confirmé, lors de notre rencontre du 5 mars dernier, la volonté de la CAN de se porter acquéreur de l'ensemble des parcelles auprès de l'EPF avant la fin de l'année 2019 dans le but de pouvoir y développer une opération d'aménagement à vocation économique. Aussi, afin de préparer cette cession, je vous invite à m'indiquer dans les meilleurs délais le prix convenu entre la Ville de Niort et la CAN.

Juin 2019 : Réunion EPF/VDN/CAN/GPM/IAA

La VDN et la CAN demande à GPM de densifier son projet (extrait du CR) :

Pour gagner en densité, le projet doit s'orienter vers une réduction des surfaces des parcelles (autour de 350 m²) et la construction de petits collectifs (une cinquantaine de logements) le long de l'avenue de Limoges.

Septembre 2019 : Copil EPF/VDN/CAN

La VDN et la CAN indiquent des dates de délibération pour le rachat du secteur Est

Extrait du CR de réunion (transmis à J. BALOGE) :

Partie Est : La Ville va délibérer le 17 octobre sur le montant de la cession à la CAN. Cette dernière délibérera pour sa part le 18 novembre pour valider ce rachat à l'EPF avant le 31 décembre 2019.

Octobre 2019 : Réunion EPF/VDN/CAN/GPM/IAA

GPM présente le projet d'aménagement redéfini selon les exigences réglementaires (extrait CR) :

Suite à la réunion du 26 juin dernier, il a été demandé à GPM de retravailler la programmation notamment afin de respecter une densité de 35 logements/ha prévue par l'OAP.

Ainsi, la nouvelle programmation est aujourd'hui de 260 logements au total comprenant 124 LLS, 23 PSLA (parcelles de 210 m² en moyenne) et 113 TAB (parcelles de 380 m² en moyenne).

Cela fait donc une densité de 35 logements/ha hors espaces verts (31 logements brut/ha).

15 novembre 2019 : Courrier de la VDN à l'EPF indiquant :

- Remise en cause du projet porté par l'opérateur privé (« Trop de LLS, trop dense »)

- Volonté de la collectivité de modifier les règles d'urbanisme applicables au secteur

- Modification de la vocation économique du secteur Est

- Abandon du rachat par la CAN

- Demande de prolongation de la convention d'un an pour affiner le projet

30 décembre 2019 : Signature avenant n° 2 à la convention pour proroger portage d'un an supplémentaire (jusqu'au 31.12.2020 pour organiser la cession à GPM) et pour la partie Est :

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 mettre à profit le premier semestre 2020 pour revoir l'orientation initialement prévue sur ces terrains.

31 janvier 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA.

Partie Ouest :

Le nombre de logements a été revu à la baisse à la demande de M. le Maire et porte désormais sur un total d'environ 200 dont 30 % de LLS réalisés par IAA. Les 70 % restants comprendront une part de PSLA mais la majorité sera sous forme de terrains à bâtir dont la superficie moyenne sera augmentée de 350-400m² dans le projet actuel à environ 500 m².

Partie Est :

L'EPFNA est en attente d'éléments de la VDN sur la destination de cette emprise foncière et sur les modalités de cession avant le 31 décembre 2020. M Le Maire fait part de la forte demande pour de l'activité économique sur le secteur de Terre de sport qui ne sera pas en mesure de répondre à toutes les sollicitations d'implantations. Aussi des réponses peuvent-être apportées sur ce secteur Est, qui sera examiné avec la CAN.

6 février 2020 : Réunion à la DDT79 prescrivant la réalisation d'une étude d'impact comprenant un inventaire faune/flore dont les retours sont attendus à l'été 2021 (étude 4 saisons).

8 septembre 2020 : Réunion technique entre VDN-CAN-EPFNA-GPM

- Décision de la CAN de modifier l'OAP du PLU pour que le projet de GPM soit compatible au PLU.
- => **Synthèse conclusive**

La programmation par G.P.M. devra prévoir des parcelles de grande taille, **une diminution de la densité à 20 logements par hectare, 20 à 25 % de logements sociaux avec une répartition en P.S.L.A.**, et un travail en concertation avec la Ville de Niort sur l'avenue de Limoges.

1^{er} octobre 2020 : Comité de pilotage VDN-CAN-EPFNA.

Partie Ouest : La municipalité a demandé à l'opérateur GPM de revoir à la baisse le nombre de logements (la dernière mouture du projet prévoyait 199 logements dont 30 % de LLS construits par IAA), de proposer des parcelles plus grandes et de répartir les LLS sur l'ensemble de l'opération. Une réunion est prévue le 26.11.2020 pour refaire le point avec l'opérateur.

Partie Est : La VDN a confirmé à l'EPFNA que ce tènement foncier n'a plus de vocation économique (modification de l'OAP à prévoir). Aussi, la VDN va racheter ce foncier à l'EPFNA au prix de revient soit 330 720,97 € HT avec une délibération prévue pour le Conseil municipal du 23.11.2020.

24 novembre 2020 : CA EPFNA -> avenant n° 3 à la convention pour proroger le portage jusqu'au 31.12.2022.

26 novembre 2020 : Nouvelle programmation proposée par GPM : 165 nouveaux logements (en 2 tranches) comprenant 27 logements sociaux (19 lots LLS et 8 lots PSLA) et 138 lots en accession libre sous forme de TAB, le tout sur une emprise totale de 82 876 m².



Décembre 2020 : Délibération VDN sur le rachat de la partie Est auprès de l'EPFNA pour un montant de 330 720,97 € HT (cession à intervenir au 1^{er} trimestre 2021).

15 décembre 2020 : Réunion VDN-EPFNA-GPM :

- GPM propose une charge foncière de 1 657 980 €, soit 20 €/m² pour la partie Ouest.
- La VDN demande orale une minoration foncière pour le déficit d'opération. Un courrier officiel doit parvenir à l'EPFNA.

Actions restant à mener

- Délibération de la Ville sur le choix de l'opérateur (GPM IMMOBILIER), le programme et le prix de cession ;
- Signature d'une promesse de vente entre l'EPFNA et l'opérateur après délibération de la VDN ;
- Echanges fonciers entre la Ville et l'EPFNA + acquisition d'une bande de terrain auprès du CD79 après déclassement du domaine public, en vue notamment du recalibrage de l'avenue de Limoges et de la rue Saint-Lambin ;
- Travail à mener sur la réalisation d'une étude d'impact par l'opérateur (en cours) ;
- Modification du PLU par les services de la CAN afin que le projet sur la partie Ouest soit compatible avec le PLU : 6 mois de procédure (30 juin 2021) ;
- Dépôt du permis d'aménager par l'opérateur en juin 2021 (instruction, obtention avec accord Autorité Environnementale et purge : début 2022), début des travaux au 2ème trimestre 2022 ;
- Etude à lancer par la Ville de Niort sur la requalification de l'avenue de Limoges et la rue Saint-Lambin.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° B-2021- 055

Approbation du projet : Principes d'utilisation du fond SRU

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information relatif aux principes d'utilisation du fond SRU.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Principes d'utilisation du fond SRU

Le présent rapport traite de l'utilisation du fond SRU par l'attribution de minorations (les minorations dites SRU par opposition aux minorations financées sur les fonds propres de l'EPFNA) mais aussi par la potentielle prise en charge financière de tout ou partie d'étude. Il s'inscrit dans la mise en œuvre du Protocole "Etat/EPFNA d'intervention sur le territoire des communes carencées en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU" conclu en 2020 qui prévoit que les principes d'utilisation du fonds SRU par l'EPFNA soient précisés et explicités.

1. Le fond SRU

Le fond SRU est alimenté par les prélèvements payés par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI délégataire des aides à la pierre, la partie non majorée des prélèvements est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

Entre 2013 et 2020, l'EPFNA a ainsi perçu 11 564 727,88 € de prélèvements SRU pour 48 communes. Sur ce montant 7 119 700 € ont été votés par le CA de l'EPFNA en minorations SRU. Ce produit a permis la sortie de 17 projets pour un total de 567 logements locatifs sociaux. L'intérêt de la minoration SRU réside dans la maximisation du taux de logements sociaux par opération. Ainsi, les programmes sur lesquels une minoration SRU a été validée comportent entre 50 et 100 % de logements sociaux pour appuyer les communes dans le rattrapage de leur retard.

2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppe de minoration depuis 2019

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration. Elles sont proposées au cas par cas et en fonction d'un bilan d'opération sommaire à l'appui.

Les minorations ont pour objet de réduire le déséquilibre financier de l'opération réalisée par l'EPFNA et, ainsi le reste à charge dont l'apurement sera demandé à la collectivité pour laquelle intervient l'Établissement. Le fonds SRU n'est donc pas mobilisé pour financer l'acquisition de foncier en communes carencées ou déficitaires en logements sociaux et le portage de celui-ci. L'EPFNA mobilise pour cela ses fonds propres, financés par la TSE et les cessions.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Le directeur général constate, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur, ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le directeur général peut donc décider à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération. Les minorations sont donc déstockées au moment de la cession.

Depuis le conseil d'administration du 26 novembre 2019, a été mis en place le principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération). Toutefois, le montant de minoration pourra couvrir 100 % du déficit si le montant total des minorations (celles déjà attribuées et celles proposées au bénéfice de la commune) n'excède pas les pénalités payées par la collectivité. Cela permet en effet aux communes ayant conventionné avec l'EPFNA de pouvoir prétendre à une ou plusieurs minorations SRU sur des opérations.

3. Propositions de priorisation dans l'attribution des minorations SRU

L'attribution d'une minoration dépendant de deux facteurs, d'un côté la maîtrise foncière par l'EPFNA à travers une convention avec la commune et de l'autre un projet mature déficitaire, le rythme de consommation de la minoration SRU n'excède pas les recettes.

Cependant avec la multiplication des communes carencées (3 en 2015 à 12 en 2021), l'EPFNA souhaite anticiper une hausse du volume des projets pouvant nécessiter une minoration SRU pour trouver une sortie opérationnelle.

En ce sens, il est proposé des principes de priorisation des minorations. Ces grands principes ont été présentés et discutés avec la DREAL et les DDT concernées au sein d'un groupe de travail "fond SRU" créé par le Protocole "Etat/EPFNA d'intervention sur le territoire des communes carencées en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU". Ces principes d'utilisation et de priorisation seront, suite à la présentation en Bureau de l'EPFNA, proposés dans le cadre du comité de pilotage SRU créé par le protocole. Ce comité rassemble, sous la présidence de Madame la Préfète de Région, les Préfets de département comptant des communes carencées ou déficitaires et le Directeur général de l'EPFNA.

Ainsi chaque année sur la base de la somme perçue par l'EPFNA au titre des prélèvements SRU, un prévisionnel des projets nécessitant une minoration SRU sera discuté par un comité interne de l'EPFNA puis présenté au groupe de travail Etat/EPFNA.

En l'absence de dépassement de l'enveloppe globale du fond SRU, les projets seront présentés de manière usuelle en Conseil d'Administration au fil de leur avancement. Une minoration ne pourra être présentée qu'après la maîtrise du foncier par l'EPFNA et la présentation par un opérateur d'une programmation et d'un bilan financier présentant un déficit. La minoration SRU ne peut être présentée comme une subvention classique afin de ne pas être intégré directement au bilan de l'opération par l'opérateur et de mécaniquement participer à l'inflation des prix du foncier.

Lors du comité interne précité, s'il s'avère que l'enveloppe de minoration SRU pourrait être amenée à être dépassée, une priorisation devra être effectuée. Cette priorisation se fera selon la grille de lecture suivante :

- Les projets maximisant le taux de logements comptabilisés dans l'article 55 de loi SRU (c'est-à-dire les logements locatifs sociaux et les baux réels solidaires) seront prioritairement soutenus. Ainsi, un projet proposant entre 75 et 100 % de logements comptabilisés SRU pourra bénéficier d'une minoration SRU équivalente à 80% du déficit foncier de l'opération, une opération de comprise entre 50 et 75% de logements comptabilisés SRU pourra bénéficier d'une minoration équivalente à 50% du déficit foncier. Les opérations présentant moins de 50% de logements comptabilisés SRU seront analysées au cas par cas mais ne seront pas prioritaires.
- Les communes carencées seront prioritaires sur les communes simplement déficitaires
- Les opérations comprenant une part plus importante de logements très sociaux (PLAI et PLAI-adapté) seront principalement soutenues.
- La part de logements financés en PLS, ne pourra bénéficier d'une minoration SRU. Un prorata du déficit foncier calculé en fonction du type de financement de logements comptabilisés SRU dans l'opération sera réalisé afin que la minoration ne soit calculée que sur la part PLA-I, PLUS.

Le périmètre des communes éligibles à une minoration SRU sera discuté dans le cadre des échanges à venir avec les services de l'Etat sur la mise en œuvre du protocole conclu entre l'Etat et l'EPFNA.

4. Utilisation de l'enveloppe de minoration SRU pour la réalisation d'études par l'EPFNA

Pour accompagner les communes déficitaires dans la production de logements locatifs sociaux, il peut être nécessaire que soient réalisées dans le cadre des conventions deux types d'études : les études de gisement foncier, et les études de faisabilité.

a) **Les études de gisements fonciers** permettent de cibler des fonciers en renouvellement urbain qui pourront permettre la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux. La question de la disponibilité du foncier est centrale et reste un préalable souvent indispensable à une action de l'EPFNA en acquisition sur ces communes.

Il est donc proposé que ces études, lorsque l'Etat en sollicite la réalisation sur une commune carencée ou déficitaire SRU et qu'elles sont **réalisées par un bureau d'études** mandaté par l'EPFNA, soient prises en charge à **titre exceptionnel** par le fond SRU.

b) **Les études de faisabilité** sont des études courtes permettant d'identifier une programmation et un bilan financier sur les biens analysés. Ces études sont réalisées sur les communes carencées lors de l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et servent à analyser l'opportunité d'une préemption. Ces études lorsqu'elles ne sont pas exécutées par un opérateur social (en fonction de leur mobilisation sur les territoires), sont menées par un bureau d'études avec lequel l'EPFNA dispose d'un accord cadre.

Lorsque l'EPFNA préempte le bien, le coût de cette étude est intégré à l'opération et "racheté" par l'opérateur retenu. A l'inverse, lorsque les résultats de l'étude conduisent à renoncer à la préemption, le coût de l'étude reste à la charge de la commune, sans que la sollicitation puisse lui en être attribuée.

Sur la période 2018-2020, 77 études de faisabilité ont été réalisées dans ce contexte pour un montant de 121 125 € (soit 25 études/an pour 40 375 €/an).

Il est donc proposé que, dans ce cas spécifique la minoration SRU puisse financer ces études non répercutées à l'opération.

Il est rappelé, que le coût du personnel mobilisé par l'EPFNA pour ses interventions est financé par ses fonds propres et n'est pas répercuté sur les opérations. Ainsi, l'instruction par les équipes de l'EPFNA des DIA déposées dans les communes carencées n'a pas d'impact sur la mobilisation du fonds SRU.

5. Formalisation des principes d'utilisation du fond SRU

Le Protocole "Etat/EPFNA d'intervention sur le territoire des communes carencées en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU" conclu en 2020 prévoit que les principes d'utilisation du fonds SRU par l'EPFNA soient précisés et explicités.

Ainsi, les principes d'utilisation et de priorisation présentés dans le présent rapport seront proposés dans le cadre du comité de pilotage SRU, créé par le protocole, qui rassemble, sous la présidence de Madame la Préfète de région, les Préfets de département comptant des communes carencées ou déficitaires et le Directeur général de l'EPFNA. Le comité de pilotage SRU pourrait se réunir d'ici le mois de mai 2021.

Les principes définis en comité de pilotage SRU seront ensuite soumis à l'approbation du conseil d'administration de l'EPFNA.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 056

Approbation du projet : Convention d'action foncière pour la production de logements en reconversion entre la commune de La-Teste-de-Buch (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 d'action foncière pour la production de logements en reconversion entre la commune de La-Teste-de-Buch (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète Pour la Préfète, 15 AVR. 2021
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention d'action foncière pour la production de logements en reconversion entre la commune de La-Teste-de-Buch (33) et l'EPFNA

Objet : Production de logements en reconversion

Contexte : La commune de La Teste de Buch, commune du Bassin d'Arcachon, appartenant à la COBAS, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée depuis l'arrêté du 18 décembre 2020. Le droit de préemption lui a été retiré et confié à l'EPFNA par arrêté préfectoral en date du 10 février 2021 pour la période triennale 2020-2022.

Durant cette période, la commune a pour objectif la production de 792 logements locatifs sociaux.

Projet : Avec pour perspective l'atteinte des objectifs fixés par la loi, la Commune souhaite poursuivre sa dynamique à travers la reconversion de certaines friches de son territoire. En ce sens, un foncier a été particulièrement ciblé. Il s'agit d'une partie du centre hospitalier amené à déménager dans les années qui viennent. Ce foncier pourrait permettre la réalisation d'un programme de logements conséquent et comprendre a minima 50% de logements locatifs sociaux.

Durée : 5 ans

Montant : 6 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation: centre hospitalier, parcelles cadastrées FZ n°133,135,137, 139 et 140 pour une surface de 33 634 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



Périmètre de réalisation (3,36 ha)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-21- D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RECONVERSION

ENTRE

LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune La Teste de Buch, dont le siège est situé –1 Esplanade Edmond Doré B.P. 50105 33164 La Teste de Buch Cedex - représentée par son maire, **Monsieur Patrick DAVET**, 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°2020-095 en date du 24 novembre 2020.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de La Teste-de-Buch

La Commune de La-Teste-de-Buch est située au Sud-Ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon. Sa proximité de Bordeaux (à 55 km) et d'un site touristique en fait aujourd'hui une Commune très attractive. Elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d'Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux.

Le territoire de La Teste de Buch occupe une superficie de 26.020 ha dont 10.320 ha d'eau (bassin 8.120 ha – lac de Cazaux 2.200 ha), et un territoire forestier de près de 10.000 ha.

La Commune est composée de trois pôles urbains d'inégale importance :

- La Teste, le pôle le plus important véritable cœur de la commune, oriente sur le Bassin, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, le port et les principaux équipements sportifs et culturels,
- Le Pyla, situé à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui compte environ 2.100 habitants,
- Cazaux, située à 12 km du centre-ville, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120, avec environ 2.700 habitants.

D'une Commune de moins de 10 000 habitants après la seconde guerre mondiale, la Teste de Buch atteint 15 000 habitants à la fin des années 60 et dépasse 20 000 habitants en 1990. La capitale historique et économique du Bassin d'Arcachon, est aussi la plus peuplée avec 26 110 habitants en 2015. Si la croissance démographique tend à diminuer, de 1,85%/an entre 75 et 1982 à 0,87%/an entre 99 et 2007, les quartiers de Cazaux et des Miquelots sont ceux qui se sont plus développés sur ces périodes. Le centre le plus ancien a connu une tendance à la baisse avant de croître à nouveau durant la dernière décennie grâce aux différentes opérations venues densifier le tissu urbain.

La très forte croissance communale s'est malheureusement faite durant ces dernières années au détriment des jeunes ménages confirmant une tendance au vieillissement de la population débutée en 1982 et marquée par une surreprésentation des plus de 75 ans.

En parallèle de la hausse de la population et en partie à cause du vieillissement de la population, complétée par un desserrement des ménages accrue, la taille des ménages diminue fortement pour atteindre à peine 2 personnes par ménages en 2015.

Hausse de population et diminution de la taille des ménages ont entraîné un fort besoin en logements, le parc de résidences principales a été multiplié par 3 depuis le début des années 70 alors que la population n'a « que » doublé durant la même période. La production de logements, très orientée sur la maison individuelle de grandes tailles (4 et 5 pièces) dans les années 70 et 80 a très largement évolué vers la production de maisons de trois pièces mais aussi d'appartements (de 18% à 23,5 % du parc entre 2009 et 2014).

Le locatif se développe pleinement pour faciliter l'accès au logement d'une population qui se diversifie (de 30 à 38 % du parc entre 2009 et 2014).

Toujours en croissance, la Teste de Buch subit le développement majeur du département girondin (+ 19 000 habitants par an), porté par la Métropole Bordelaise et un héliotropisme important. L'attractivité du Bassin d'Arcachon, et tout particulièrement celui du pôle testerin induisent alors une concurrence notable sur le marché foncier.

Le Projet de la Commune :

La Teste de Buch attire des ménages de toutes tailles et de tout âge. Aussi si la diversification du parc permet de réaliser une grande partie de son parc résidentiel sur la commune, la production est centrée sur l'accès libre à la propriété et l'investissement locatif.

Ces deux produits entièrement laissés au marché immobilier induisent une concurrence importante sur un marché limité par une offre foncière contrainte. Aussi entre spéculation foncière, constructibilité limitée, concurrence immobilière et forte demande, les prix de l'immobilier s'envolent depuis plus de 20 ans. Si le nouveau PLU va s'attacher à la production de logements selon les besoins identifiés, les prix du foncier et le coût de la construction excluent de plus en plus de ménages du territoire communal.

La Commune de La Teste-de-Buch entend donc intervenir avec l'appui de l'EPF sur le foncier en vue d'accompagner la production de logements maîtrisés. Le nouveau PLU en cours d'élaboration cible à la fois des secteurs de développement sur lesquels des orientations d'aménagement détaillées vont venir définir des programmations et des volumes de logements. L'ouverture de ces fonciers ne peut se faire sans une maîtrise des fonciers et des valeurs, sans craindre une production de logements et des conséquences similaires aux effets observés.

L'EPF sur demande de la commune va acquérir certains fonciers ciblés (3 sur 7 du futur PLU) pour que la Commune puisse déterminer des prix de sortie et des typologies de production en rapport avec les besoins réels, notamment financier, de la population.

En outre, soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune doit disposer de 25% de logements locatifs sociaux. Avec un taux de 12,85%, le niveau de production devra atteindre 524 logements lors du triennal (2017-2019) et 627 sur le suivant.

Malgré des productions constantes de logements sociaux et les différentes dispositions inscrites au PLU, la commune subit encore une urbanisation mal contrôlée notamment à travers de nombreuses divisions parcellaires. Ce phénomène rarement organisé se traduit par une production d'environ 1/3 de logements supplémentaires et tend à creuser l'écart avec l'objectif fixé par la loi.

Ici encore un partenariat entre l'EPF et la Commune, notamment à travers la révision du PLU devra permettre de limiter l'inflation tout en favorisant la production de logements accessibles.

La Teste-de-Buch et l'EPF souhaite au travers de cette convention mettre en place un ensemble d'outils fonciers et réglementaires visant à favoriser :

- La production de logements accessibles
- La production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU
- La limitation de la spéculation foncière et la limitation des prix

Plusieurs acquisitions ont déjà été effectuées par l'EPF dans cette optique.

La commune doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Un objectif de 524 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2017-2019. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

La commune de la Teste-de-Buch fait l'objet d'un constat de carence via de l'article 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019. Cette carence a été prononcée par arrêté, le 18 décembre 2020, par Mme la Préfète de Région.

En suivant, le droit de préemption urbain qui a été transféré de plein droit à la Préfète de la Gironde à la suite de l'arrêté de carence prononcé le 18 décembre 2020, est délégué par arrêté préfectoral du 10 février 2021 à l'EPFNA. Ce droit de préemption concerne l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat du Plan Local d'urbanisme communal.

Durant cette période, la commune a pour objectif la production de 792 logements locatifs sociaux. Il convient donc de mobiliser chaque foncier à enjeu pour atteindre ces objectifs ambitieux, notamment par la reconversion de bâtis vacants, ou qui seront amenés à le devenir prochainement.

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 d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune, la COBAS et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune, la COBAS 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 Collectivité 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 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 DES ORIENTATIONS LA CONVENTION CADRE

La COBAS rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention d'objectifs 2017-2022 signée le 28 mai 2018, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 06 avril 2018 et du Conseil d'Administration du 07 mars 2018.

Au vu des enjeux particuliers de la COBAS, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la COBAS, il est convenu que le partenariat doit permettre une intervention forte sur les grands enjeux de développement économique, de l'offre de logements et de protection de l'environnement.

Ainsi, après plusieurs échanges avec les maires de la COBAS et leurs services, la COBAS demande à l'EPF de se mobiliser de manière très réactive sur les orientations suivantes, en s'assurant d'une disponibilité forte auprès des maires et de leurs services sur la base des plusieurs enjeux fonciers identifiés :

:

- La **lutte contre la flambée des prix** de l'immobilier et du foncier, lutter contre la spéculation : des zones de surveillance, d'analyse des valeurs et de préemption -à la demande du maire- systématiquement en révision de prix pour introduire une incitation des opérateurs à la modération selon des objectifs de prix calculés avec le Maire et la Cobas
- **Appuyer la production de logement social** quand elle est attendue par le maire et pilotée par la Cobas : acquisition, portage et préemption éventuelle. Pour mémoire, les pénalités SRU des communes seraient versées directement à l'EPF pour appuyer l'équilibre de projets sur son territoire de compétence.

- Le **traitement des entrées de ville**, pour veiller à l'optimisation de l'utilisation du foncier tant résidentiel que commercial
- **Interventions en centre-ville** pour faire évoluer le tissu urbain sur des emplacements stratégiques pour le maire
- Intervention en **renouvellement urbain**, y compris sur des sites vacants et qui ne mutent pas (successions difficiles, etc..)
- Appui aux communes sur les problématiques **de trait de côte et de risques de submersion marine**
- Volet foncier contribuant à la protection des espaces naturels sensibles
- **Maitrise de la programmation** des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à sa disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier encore avec les opérateurs

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.

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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Centre Hospitalier**

Site : Le site est situé 5 allée de l'Hôpital, aux lieudits « Le Laurey Ouest » et « Montagnette Nord ». Il s'agit des parcelles cadastrées FZ n°133,135,137, 139 et 140, pour une surface totale de 23 634 m².

Le bien est actuellement occupé pour partie par le Centre hospitalier d'Arcachon, en cours de déménagement sur la commune de La Teste-de-Buch, au sein du Pôle de santé.

La vente définitive du foncier est notamment conditionnée au déplacement de l'EHPAD des Arbousiers au sein de ce futur Pôle de santé.

Projet : Compte tenu la superficie du site, un programme de logements d'envergure est envisagé sur ce foncier. La totalité des bâtis, vieillissants, devront nécessairement être démolis afin d'aménager le secteur de la manière la plus pertinente possible.

La commune souhaite profiter de ce programme pour contribuer à l'atteinte de ses objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux. En ce sens, elle compte produire un pourcentage de logements locatifs en adéquation avec les textes légaux (PLU, Code de la construction et de l'habitation). En ce sens, la maitrise publique sur la programmation qui pourra être envisagée par le futur opérateur retenu paraît nécessaire.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera sur demande de la commune, 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.

Une fois le foncier acquis et dans la limite de la durée de portage fixée par la présente convention, il proposera à la commune un cahier des charges de consultations d'opérateurs en vue de la cession du foncier sur la base d'un programme validé par cette dernière.

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SIX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (6 500 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
La Teste de Buch
représentée par son Maire,

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

Patrick DAVET

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/.. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



B/PL/GBS – 07/04/2021 – point V-2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 057

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Saint-Laurent-Médoc (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 entre la commune de Saint-Laurent-Médoc (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021
Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Saint-Laurent-Médoc (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements sur une dent creuse prévue dans une OAP du PLU et réhabilitation d'une friche commerciale en cœur de bourg.

Contexte : La Commune de Saint-Laurent se situe au cœur du Médoc à une trentaine de minutes seulement des portes de la métropole bordelaise, ce qui rend son territoire très dynamique démographiquement.

Projet : La Commune souhaite poursuivre son développement démographique en réalisant une OAP prévue dans le PLU permettant la création de 55 logements, mais aussi conforter son tissu commercial encore dynamique en résorbant une friche commerciale de son centre-bourg.

Durée : 5 ans

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Deux périmètres de veille, l'un sur le secteur de l'OAP de Lorthé prévu pour accueillir un programme de logement, l'autre sur l'ancien hôtel restaurant "Le Lion d'or" en cœur de bourg.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-MEDOC (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Saint-Laurent-Médoc dont la Mairie est située 4 rue du Générale de Gaulle – 33112 SAINT-LAURENT-MEDOC, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Marie FERRON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

Et

L'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 Bureau B-2021- en date du 07 avril 2021
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part.

Page 1 sur 11

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-MÉDOC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF





COMMUNE DE SAINT-LAURENT-MÉDOC (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de veille (590 m²)



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Laurent-Médoc

La Commune de Saint-Laurent-Médoc est située au centre géographique de la presqu'île médocaine, dans le département de la Gironde, à la croisée du massif forestier des landes médocaines et du Médoc viticole. Elle appartient aux 18 communes ayant adhéré à la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, depuis sa création en 2017.

Saint-Laurent-Médoc est également intégrée aux 255 communes composant l'aire urbaine de Bordeaux qui compte plus de 1 230 000 habitants (elle est son point septentrional sur le Médoc).

Toutefois elle fait partie de l'arrondissement de Lesparre-Médoc et dépend du canton du Sud-Médoc dont le bureau centralisateur est Castelnau-de-Médoc.

En 2018 Saint-Laurent comptait près de 4 800 habitants. La Commune a connu de nombreux changements démographiques puisqu'elle accueillait déjà plus de 3 200 habitants à la fin du XIXe avant de chuter à 1 900 habitants dans les années 1960 du fait l'exode rural.

Il faudra attendre la fin années 1970 pour constater une reprise démographique importante avec la création des premiers lotissements. Aujourd'hui, le territoire de Saint-Laurent accueille chaque année de plus en plus d'habitants, preuve d'une forte attractivité démographique.

Cette reprise démographique favorable s'explique par la situation géographique avantageuse de la Commune, à seulement une trentaine de minutes du nord de la métropole bordelaise et moins d'une heure du centre-ville de Bordeaux.

L'attractivité de Saint-Laurent s'explique aussi par la présence ou la proximité d'équipements ou d'infrastructures routières sur son territoire.

En effet, le bourg de la Commune est entouré par la RD1215, véritable colonne vertébrale routière de la presqu'île, et se situe à ce titre à mi-chemin entre Le Verdon et Bordeaux (une quarantaine de kilomètre chacun).

Aussi, Saint-Laurent bénéficie aussi de la proximité de la gare de Pauillac à une dizaine de minutes de son bourg. Cette gare se situe sur la ligne du Médoc qui relie Bordeaux-Saint-Jean à la Pointe de Grave. La Commune est également desservie par plusieurs lignes du réseau de car TransGironde.

Avec plus de 13 000 hectares, Saint-Laurent-Médoc figure parmi les plus grandes communes du département. Près de 8 000 hectares sont occupés par le massif forestier des landes médocaines principalement composé de pins maritimes dédiés à la sylviculture. L'agriculture occupe également une place importante sur le territoire avec plus de 2 000 hectares de cultures céréalières et 500 hectares de vignes en AOC haut-médoc.

Toutefois, le territoire communal présente de nombreuses contraintes en raison de sa topographie. En effet, du fait de la présence de nombreux marais dans sa partie ouest et de plusieurs jalles qui traversent le bourg, la Commune fait l'objet d'un Plan de prévention des risques d'inondation.

Le massif forestier est quant à lui couvert par PPRIF, ce qui limite fortement l'urbanisation des nombreux hameaux de la Commune disséminés sur son territoire.

Saint-Laurent fait partie du tout nouveau Parc naturel régional du Médoc créé en 2019. La qualification de « Parc naturel régional » permet au territoire médocain de protéger, au niveau national, la qualité et la richesse de ses patrimoines naturels, culturels, architecturaux et paysagers. La position centrale de la Commune a été l'un des facteurs déterminant pour l'implantation de la futur Maison du parc, à l'entrée ouest du bourg dans un corps de ferme rénové.

A ce titre, la commune offre un patrimoine bâti intéressant avec son église romane inscrite au Monuments Historiques, mais également l'église Notre-Dame-de-Benon, dans le hameau du même nom, ancienne commanderie hospitalière classée aux MH. Saint-Laurent, dispose aussi de plusieurs châteaux, dont certains remontent à l'époque médiéval sur son territoire et de sites bucoliques très prisés par la population locale comme la fontaine de Bernos.

En conséquence, malgré le phénomène de périurbanisation sur la Commune, l'urbanisation se développe essentiellement en extension du centre-bourg et tant à se limiter dans les très nombreux hameaux.

Page 5 sur 11

La Commune de Saint-Laurent demeure un pôle de centralité important pour le centre Médoc avec un tissu commercial complet et préservé dans son centre-bourg, un accès aux soins important avec la construction d'une maison médicale en 2018, et la présence de services publics (groupe scolaire important, bureau de poste, et infrastructures sportives).

La Commune dispose aussi d'une zone artisanale au bord de la RD 1215 qui abrite notamment des infrastructures importantes de négoce de vins, mais aussi de nombreuses entreprises liées de manière plus ou moins directes avec la filière viti-vinicole.

Avec près de 1 500 emplois répartis dans plus de 150 établissements, la Commune est un bassin de vie important pour les communes voisines. Plus d'un tiers sont dans le secteur du commerce et des services (qui représentent également la moitié des établissements de la commune), alors qu'un autre tiers sont dans l'administration et les services publics. Bien que leur nombre ait fortement diminué les emplois (perte d'une centaine d'emplois en dix ans) dans le l'agriculture représente encore 13% de ces derniers et 20% des établissements sur la Commune.

En 2017, le parc de logements présente une offre monotypée, composée à presque 88% de maisons individuelles. Le marché locatif demeure assez important bien qu'en baisse depuis 2012 puisqu'il dépasse les 25%. Ce ratio important de locatif montre le rôle de centralité que joue la commune.

L'âge des logements est assez hétérogène avec moins de 20% de logements anciens (construits avant 1945), et près de 25% de logements récents (moins de 15ans). Plus de 30% des logements ont été construit entre 1971 et 1990, lorsque les premiers lotissements ont été construits et que la croissance démographique est reparti très fortement à la hausse (près de 1 000 habitants supplémentaires à cette période).

Le bâti ancien se concentre essentiellement dans le bourg et les hameaux historiques. C'est dans ce tissu que se concentrent les problèmes de mal logement et de vacance. Toutefois, le taux de vacance demeure limité et même en baisse passant de 9% (181 logements) à 7,7% (169 logements sur 564) entre 2012 et 2017, en raison de la tension du marché accompagnée d'une hausse des prix.

L'enjeu de la Commune de St Laurent Médoc est donc de maintenir ce dynamisme économique et cette attractivité communale. Compte tenu des contraintes réglementaires et urbanistiques), les principales opportunités foncières pour développer l'habitat, se limitent au centre ancien et à la réalisation des OAP prévues par le PLU.

Le projet de la Commune :

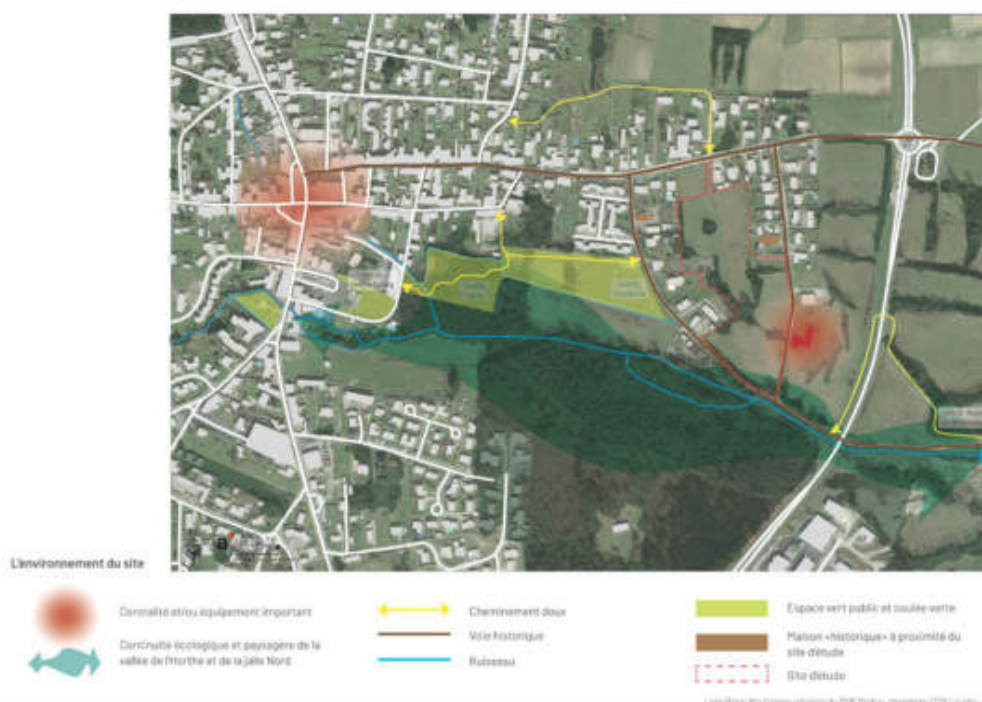
La Commune de Saint-Laurent-Médoc souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour la développement de l'habitat sur son territoire tout en assurant le maintien de la vitalité de son bourg.

A ce titre une étude de l'A'Urba de 2019, confirme l'importance d'intervenir de manière simultanée sur ces deux thématiques.

Dès lors la Commune sollicite tout d'abord l'intervention de l'EPF sur un foncier emblématique de son centre-bourg, vacant depuis de nombreuses années. Cette friche commerciale nuit à l'image et au tissu commercial dynamique du bourg. La réalisation d'une étude de préfaisabilité doit permettre d'évaluer les capacités de reconversion du site en logements tout en sanctuarisant le rez-de-chaussée commercial.

L'autre projet concerne la réalisation d'une OAP d'une cinquantaine de logements prévue dans le PLU de la Commune à la sortie ouest du bourg. Ce site est contigu au terrain d'implantation de la future maison du Parc, siège du PNR dont les travaux de réhabilitation doivent débuter en 2021.

L'enjeu de cette intervention est de permettre la sortie d'un programme de logement en cohérence avec les attentes de la municipalité et de l'Etat, avec la préservation d'un environnement naturel sensible à proximité.



Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les études pour évaluer la faisabilité des différents des projets, avant de débiter les négociations et l'acquisition de ces différents fonciers. Les projets seront phasés en fonction des ressources financières de la Commune afin de ne pas la mettre en difficulté

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,

Page 7 sur 11

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 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 et d'étude sera engagée

Ce périmètre correspond à deux projets sur lesquels l'EPF accompagnera la Commune (périmètres identifiés en vert sur la carte).

Une attention particulière sera apportée au phasage de ces derniers afin de sécuriser au mieux les engagements financiers pour ne pas mettre en difficulté la Commune.

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.

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.

Des études de préféabilité seront effectuées si nécessaires en amont des projet 1 et 2, afin de déterminer la faisabilité financière des opérations et la charge foncière admissible. En fonction des résultats, la Commune de Saint-Laurent-Médoc décidera à l'issue d'un COPIL si l'EPF doit commencer ou non les négociations pour l'acquisition des biens.

• Projet 1 : Ancien hôtel « Le Lion d'Or » - AC n°857 et 861

Site : Zone UA du PLU

Il s'agit de l'ancien hôtel-restaurant le Lion d'or, vacant depuis près de 20 ans, qui constitue la principale verrue de la rue commerçante Camille Maumey, où la vacance commerciale est très faible (comme sur l'ensemble du bourg).

Projet : Le projet pourrait se traduire par une opération de logements réhabilités dans les étages et les dépendances de ce vaste foncier, et la réouverture de la cellule commerciale assez importante avec une visibilité importante (rue principale du bourg), et du stationnement non loin. Avant le lancement des négociations, une étude de préféabilité sera effectuée en amont du projet, afin de déterminer la faisabilité financière des opérations et la charge foncière admissible. La cession de ce foncier se fera à un opérateur privé.

• Projet n°2 : OAP de Lorthes - AZ n°478- 542 – 194 et 195

Site : Zone 1AU du PLU

Le foncier est une dent creuse de 3,2 hectares à la sortie ouest du bourg, en voisinage immédiat avec le futur siège du PNR

Projet : Le projet de la Commune est la réalisation de l'OAP de 55 logements prévus sur ce site et imposé par l'Etat. Les différents projets présentés par des opérateurs ne conviennent pas à la municipalité du fait de la non prise en compte de l'environnement urbain et naturel du site.

Avant l'acquisition du site, l'EPF devra analyser la sensibilité environnementale du site pour établir la constructibilité des fonciers et les valeurs de négociation. La définition du projet devra être affinée en amont de l'acquisition. Le projet devant être validé par la commune au regard de ce risque environnemental, de l'équilibre économique de l'opération. Une évolution du PLU pourrait être nécessaire en fonction du projet retenu.

Après l'acquisition du bien, l'EPF pourra sur demande de la Commune établir un cahier des charges pour effectuer une consultation d'opérateur en vue de la cession du foncier pour la réalisation du projet retenu.

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 TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'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 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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Laurent-Médoc
représentée par son Maire,

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

Jean-Marie FERRON

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Jean Christophe MARTIN** n°2021/..... en date du

Page 10 sur 11

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/PL/GBS – 07/04/2021 – point V-3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 058

Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention d'action foncière n° 33-17-056 sur Lacanau Ville entre la commune de Lacanau (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 d'action foncière n° 33-17-056 sur Lacanau Ville entre la commune de Lacanau (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le

Pour la Préfète, 15 AVR. 2021

La préfète

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 1 à la convention d'action foncière n° 33-17-056 sur Lacanau Ville entre la commune de Lacanau (33) et l'EPFNA

Objet : Création d'un pôle commercial pour affirmer la centralité du bourg de Lacanau

Contexte : Le projet de la Commune est de réhabiliter l'ancienne salle des fêtes de la Gaité (classée comme élément patrimoniale à sauvegarder et ER dans le PLU), mais aussi de transformer le parvis de cette place avec un aménagement cohérent avec celui réalisé en 2019 de l'autre côté de la rue par la construction d'une halle de marché et de plusieurs commerces. Ce projet doit aussi permettre de renforcer l'attractivité commerciale et la centralité de Lacanau-Ville.

Les négociations sont en cours depuis 2018, une partie des fonciers est en cours d'acquisition à l'amiable. L'autre doit faire l'objet d'une DUP. Le dossier est en cours de finalisation pour un dépôt en préfecture courant 2021.

Projet : Sans acquisition dans un délai de trois ans la convention initiale devient caduque. Or la première acquisition ne devrait pas intervenir avant septembre 2021. Dès lors ce projet avenant a pour objectif de prolonger ce délai afin de pouvoir mener les différentes acquisitions précitées.

Durée : prolongée jusqu'au 31 décembre 2026.

Montant : 3 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : inchangé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Commune de Lacanau (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIO2018 – 2022



AVENANT N° 1

**A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-056
D'ACTION FONCIERE DE LACANAU VILLE**

ENTRE

LA COMMUNE LACANAU (33),

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Lacanau dont la Mairie est située au Avenue de Libération, 33680 LACANAU représentée par son maire, **Monsieur Laurent PEYRONDET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

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

PRÉAMBULE

Afin de renforcer la centralité de son bourg la commune de Lacanau et l'EPF ont signé le 20 avril 2018 une convention opérationnelle d'action foncière.

Depuis 2018 des négociations sont en cours sur le projet N°1 de la convention, pour réaménager le parvis de la Gaîté avec la création d'un équipement public sur l'emplacement réservé au PLU de l'ancienne salle des fêtes de la Gaîté (inscrite également comme patrimoine canaulais à préserver) et le maintien des commerces en place.

Si l'un des fonciers de ce projet est actuellement en cours d'acquisition à l'amiable, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est en cours de mise en place. L'utilité Publique a été déléguée par le conseil municipal de Lacanau, et le dossier est en cours de finalisation pour un dépôt en préfecture courant 2021.

Toutefois sans acquisition dans un délai de trois ans la convention initiale devient caduque. Or la première acquisition ne devrait pas intervenir avant septembre 2021. Dès lors cet avenant a pour objectif de prolonger ce délai afin de pouvoir mener les différentes acquisitions précitées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

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

La présente convention sera échue au 31/12/2026.

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.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Lacanau
représentée par son Maire,

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

Laurent PEYRONDET

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1: Convention opérationnelle



B/AH/JS – 07/04/2021 – point V-4

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 059

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration d'un pôle d'activités en cœur de ville entre la commune de Panazol, la CU 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 la structuration d'un pôle d'activités en cœur de ville entre la commune de Panazol, la CU de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la structuration d'un pôle d'activités en cœur de ville entre la commune de Panazol, la CU de Limoges Métropole (87) et l'EPFNA

Objet : Acquisition d'un tènement foncier de plus de 4 hectares en vue du développement d'une zone d'activités

Contexte : La commune de Panazol est la 2ème ville de Limoges Métropole et compte une population d'environ 11 000 habitants. Le nombre d'habitants augmente progressivement, dans le même temps, la commune est confrontée à un vieillissement de sa population. Devant l'augmentation de sa population et le nombre de ses logements la commune de Panazol doit répondre à une demande avérée en termes de besoin d'activités économiques.

Projet : La commune souhaite faire l'acquisition de ce foncier appartenant à un pépiniériste en passe de cesser son activité. Ce tènement permettra de restructurer la zone d'activités existante par la création de nouvelles enseignes par le lancement à terme, d'une consultation d'aménageurs.

Durée : 5 ans

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation situé avenue Léon Blum, acquisition d'un tènement foncier (pépiniériste qui va cesser son activité) de plus de 4 hectares.

Périmètre de veille de plus de 6 hectares sur les parcelles adjacentes au périmètre de réalisation dont une parcelle appartenant au même propriétaire.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



- █ Périmètre de veille (6,83 ha)
- █ Périmètre de réalisation (4,24 ha)
- █ Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA STRUCTURATION D'UN POLE D'ACTIVITES EN CŒUR DE
VILLE
ENTRE
LA COMMUNE DE PANAZOL (87)
LIMOGES METROPOLE – COMMUNAUTE URBAINE (87)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

entre

La commune de Panazol, dont le siège est situé – avenue Jean Monnet, 87350 PANAZOL – représentée par son Maire, **Monsieur Fabien DOUCET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ;
ci-après dénommée « **la collectivité** » ;

d'une part,

Limoges Métropole – Communauté urbaine, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par son Président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, 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° B-2021- en date du 07 avril 2021 ;
ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Page 1 sur 7

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Panazol fait partie de Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre n°87-18-159 signée le 20 décembre 2018, afin d'assister l'EPCI et ses communes membres relative aux objectifs de développement économique en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des zones existantes 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.

Néanmoins, la présente convention opérationnelle ne s'inscrit pas dans le cadre de cette convention cadre n°87-18-159, signée entre l'EPFNA et Limoges Métropole le 20 décembre 2018, qui porte des enjeux fonciers et identifie des secteurs à vocation économique distincts. La communauté urbaine de Limoges Métropole demeure signataire de la présente convention opérationnelle et délèguera le DPU à l'EPFNA sur les périmètres identifiés.

La commune de Panazol

La ville de Panazol est localisée dans le département de la Haute-Vienne, à l'Est de Limoges dont elle est limitrophe. Elle a intégré Limoges Métropole dès sa création en 2001 qui compte aujourd'hui 20 communes. C'est la deuxième ville de l'agglomération derrière Limoges. Elle est traversée par la RD 941 qui relie Limoges à Clermont-Ferrand et est bordée au nord et à l'ouest par la Vienne.

Depuis de nombreuses années, le nombre d'habitants augmente progressivement passant de 10 413 habitants en 2012 à 10 972 en 2017. Dans le même temps, la commune est confrontée à un vieillissement de sa population, en effet, plus de 36 % de la population avait plus de 60 ans en 2017, c'est 6% de plus qu'en 2012. Ce taux est également supérieur au taux départemental qui était de 31% en 2017. Cette tendance démographique doit nécessairement être prise en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.

En 2017, le nombre de logements vacants était de 209 (ce qui représente 4,1% du parc de logements) ce qui traduit une forte attractivité résidentielle. Ce taux est nettement inférieur à celui du département de la Haute-Vienne (9,8%). A cette baisse de la vacance s'ajoute la construction de 401 nouveaux logements entre 2012 et 2017, ce qui illustre une dynamique forte de la commune dans la gestion du parc immobilier.

Panazol dispose en outre de nombreux services et commerces tels que des commerces de bouche, 3 supermarchés, plusieurs banques et assurances, 3 pharmacies ainsi que de nombreuses entreprises dans le domaine du bâtiment, de la coiffure et l'esthétique, du garage, de l'informatique, des multiservices, ect. La commune propose également plusieurs équipements avec 2 crèches, 2 écoles maternelles, 2 écoles primaires, un centre de loisirs ainsi qu'une médiathèque ou encore un conservatoire de Musique et de Danse.

Enfin, La commune de Panazol abrite conjointement avec la commune voisine de Saint-Just-le-Martel une ZNIEFF de type 1, « Ruisseau de l'Auzette à l'amont de l'étang de Cordelas » cette réglementation s'applique notamment en raison des refuges pour la faune ainsi que la végétation aquatique rivulaire. Panazol possède également de nombreux chemins de randonnée dont un inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée. A noter que 55% du territoire de la Ville sont classés en espaces agricoles, forestiers ou naturels.

Le projet de la commune

Devant l'augmentation de sa population et le nombre de ses logements la commune de Panazol doit répondre à une demande avérée en termes de besoin d'activités économiques. Pour cela, la commune a ciblé un tènement foncier d'environ 4,6 hectares appartenant à un pépiniériste, unique propriétaire cessant prochainement son activité. Cette emprise permettra de structurer une polarité commerciale déjà existante au niveau de l'axe majeur de la ville à savoir la RD 941.

Le projet porté par la collectivité consistera à racheter la pépinière existante et les terrains attenants. La maîtrise foncière de cette emprise permettra d'accueillir un concessionnaire automobile, ainsi que des activités de restauration, la commune ne souhaitant qu'aucun commerce concurrentiel avec le centre-bourg ne soit installé dans cette nouvelle zone.

L'Intermarché situé à proximité ayant pour ambition de s'agrandir, ce projet nécessitera la mise en place d'une collaboration avec la filiale aménagement du groupe Mousquetaires, afin d'élaborer au mieux le futur plan d'aménagement.

Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF pourra réaliser une consultation d'aménageurs en lien avec la commune pour la réalisation de ce projet de polarité commerciale.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, 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 identifié en vert sur la carte.

Ce périmètre correspond aux parcelles adjacentes au périmètre de réalisation où aucun projet n'a pour le moment été défini. Néanmoins, si l'occasion se présente, l'EPF pourra engager sur ce périmètre, une opération d'acquisition ciblée en renouvellement urbain ou en réhabilitation, notamment sur la partie Nord en bordure de la route départementale. Il pourra également s'agir de l'acquisition d'un foncier manquant, nécessaire à la réussite du projet ciblé en périmètre de réalisation.

En parallèle, il est convenu d'identifier au sein de ce périmètre de veille, la parcelle AO 67 se situant au cœur d'un quartier résidentiel existant. En effet, cette parcelle appartenant au même propriétaire que les fonciers ciblés en périmètre de réalisation, il pourra être envisagé sur décision de la collectivité de procéder à son acquisition dans le cadre d'un projet de logements (type lotissement).

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

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

Projet : Acquisition d'un tènement foncier de plus de 4 hectares en vue du développement d'une zone d'activités

Lieu : Avenue Léon Blum, parcelles AO 58, 255, 191, 279, 281 et 189

Projet : La commune souhaite faire l'acquisition de ce foncier appartenant à un pépiniériste en passe de cesser son activité. Ce tènement permettra de restructurer la zone d'activités existante par la création de nouvelles enseignes par le lancement à terme, d'une consultation d'aménageurs.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce 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 est d'UN MILLION EUROS HORS TAXES (1 000 000 €).

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 préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si à la suite d'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 Panazol
représentée par son maire

Limoges Métropole –
Communauté urbaine
représentée par son président,

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

Fabien DOUCET

Guillaume GUERIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/ en date du

Annexe n°1 : règlement d'intervention

Annexe n°2 : convention cadre développement économique n° 87-18-159



B/GG/AJ – 07/04/2021 – point V-5

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021- 060**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg entre la commune de La Jarne, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg entre la commune de La Jarne, la CdA de La Rochelle (17) 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, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 15 AVR. 2021

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la densification du centre-bourg entre la commune de La Jarne, la CdA de La Rochelle (17) et l'EPFNA

Objet : Opération de logements et/ou mixte en densification du centre-bourg

Contexte : Commune périphérique de la CdA de La Rochelle, La Jarne comptait 2 490 habitants en 2017. Par sa position, elle est attractive du point de vue résidentiel, notamment pour les ménages en recherche d'accession abordable à la propriété. On relève en effet 90 % de résidences principales sur la Commune et un taux relativement faible de vacance de logement de 6 %.

Projet : Très attractive du point de vue résidentiel, la Commune fait l'objet d'une forte tension foncière avec des opérateurs nombreux à y prospecter du foncier. La Commune souhaite réaliser une opération mixte sur un ensemble élargi de son ancienne école en cours de déménagement. Une parcelle voisine de cette dernière est notamment à vendre, que la Commune veut maîtriser afin de faire une opération d'ensemble cohérente à vocation de logements. Une mission de veille foncière pourrait également être menée par l'EPFNA sur une emprise en centre-bourg pour une future opération de logements.

Durée : 5 ans

Montant : 800 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation situé "Rue Nationale" d'une surface de 3 000 m²

périmètre de veille situé "Rue Nationale"

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



- █ Périmètre de veille (7896 m²)
- █ Périmètre de réalisation (3075 m²)
- █ Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-21-.....
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG**
ENTRE
LA COMMUNE DE LA JARNE (17)
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de La JARNE, dont le siège est situé 12TER Rue de l'église 17220 La Jarne, représentée par son Maire, **Monsieur Vincent COPPOLANI**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° prise en Conseil Municipal tenu en date ;
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, dont le siège est situé Rue Saint-Michel, représentée par son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° prise en Conseil Communautaire tenu en date ;
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **l'EPCI** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2021-..... en date du ;
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,





PRÉAMBULE

La commune de La Jarne fait partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Par la présente, elle sollicite l'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour l'appuyer dans la perspective d'une densification de son centre-bourg en particulier pour le réinvestissement des fonciers densifiable et des friches urbaines.

La Commune de La Jarne

Localisée dans le nord-ouest de la Charente-Maritime, la commune de La Jarne se situe dans le Pays d'Aunis et fait partie la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Grâce à la présence d'axes principaux de communication à proximité proche de la première couronne d'agglomération, la commune bénéficie de flux important, et d'une situation stratégique, assurant son dynamisme économique et démographique.

La commune s'étend sur près de 9 km² avec des espaces naturels et agricoles faisant l'objet d'une forte pression foncière, du fait de la forte croissance démographique de la Commune. Elle accueillait 2 490 habitants en 2017 contre 2 211 en 2007. Ce dynamisme démographique est assuré par le solde migratoire, mais atténué par un solde naturel négatif. La Commune a une population vieillissante, avec 51,2% de la population ayant plus de 45 ans en 2017 contre 42,1% en 2007.

Le nombre de logements sur la commune a augmenté, passant de 1 072 en 2012 à 1 140 en 2017, dont 90 % de résidences principales. En revanche, le parc de logements comporte 5,8 % de logements vacants. A ce jour, la commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité dans son centre-bourg, notamment une boulangerie, une pharmacie et une épicerie.

La situation économique de la commune est relativement équilibrée, avec un taux d'activité de 75% et un taux de chômage de 9,6% inférieur à la moyenne nationale (10,9%). Avec plus de 84% de l'activité totale, le secteur tertiaire est largement dominant. Il faut également ajouter que 85,5% des actifs travaillent dans une Commune autre que leur lieu de résidence, dans le bassin d'emploi de La Rochelle.

Le Projet de la Commune

La municipalité de La Jarne mène actuellement une réflexion avec l'appui de la Cda de La Rochelle sur son centre-ville afin d'analyser des secteurs stratégiques et mutables.

La Commune prévoit de déplacer prochainement son école communale et souhaite y développer à la place un projet d'ensemble comprenant des logements notamment sociaux. Une emprise voisine mutable pourrait être intégrée au projet.

La Commune sollicite donc l'EPFNA pour acquérir cette dernière parcelle ainsi qu'en assurant une mission de veille sur des fonciers sous densifiés identifiés proches de lotissements en centre-bourg de la Commune, faisant l'objet d'intérêt de la part d'opérateurs.

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 et EPCI.

Opérateur foncier compétent sur dix départements de Nouvelle-Aquitaine, l'EPFNA est un partenaire des collectivités et EPCI 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 et EPCI pour toutes études foncières et techniques relatives aux fonciers qu'il acquiert. Encore, il analyse les conditions de faisabilité des projets des collectivités et EPCI.

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), défini pour la période 2018-2022, l'EPFNA 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'EPFNA 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'EPFNA accompagnera la Commune de La JARNE 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.

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'EPFNA seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'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 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'EPFNA 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'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 la délégation du DPU, ainsi que 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. A ce titre, l'EPFNA doit en être destinataire au plus tard 7 (sept) jours suivant la réception de la DIA en mairie. De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

L'EPFNA pourra engager une étude de gisements fonciers complémentaires afin d'identifier les emprises en dents creuses du tissu urbain de centre-bourg.

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

⁴
Ce périmètre correspond aux secteurs en vert (sur la carte).

Site n°1 : Rue Nationale (veille)

Ce périmètre est un foncier à enjeu en centre-bourg de La Jarne et dont le potentiel de développement justifie une veille foncière pour y constituer une réserve foncière en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Il pourra permettre à l'EPFNA d'intervenir en opportunité au cas par cas. Les assiettes foncières achetées auront vocation à être transformées en périmètre de réalisation par voie d'avenant afin d'identifier une stratégie et une sortie opérationnelle, ou à être rachetés par la Commune à l'échéance de la convention.

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.

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

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

Ce périmètre correspond au secteur en rouge (sur la carte).

Projet 1 : « Rue Nationale » (réalisation)

Ce site partiellement bâti cadastré AA 594 d'une surface totale de 3 076 m² est situé au nord de la Commune proche de la Rue Nationale et voisin de l'ancienne école communale (en cours de déménagement). Une opération mixte d'ensemble contenant des logements en partie sociaux et pouvant également contenir du commerce et des tiers lieux en densification de l'urbanisation y est envisagée. Le capacitaire est à définir, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude en ce sens.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre. Le capacitaire étant à définir sur tous ces sites, la Commune et l'EPFNA pourront convenir de mener une étude afin de les déterminer.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA 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, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous.

Article 3.1 – Engagements de la Commune de La Jarne

La Commune de La Jarne s'engage à :

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

Article 3.2 – Engagements de l'EPFNA

Sur ce périmètre, l'EPFNA s'engage à :

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

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 la collectivité, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera alors menée par l'EPFNA, de la constitution du dossier de DUP à la réalisation des expropriations et au portage.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT)**.

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

La durée de la convention est de **5 ans (CINQ 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. Cette durée pourra être révisée si le foncier acquis par l'EPFNA fait l'objet d'un amortissement annuel par la Commune (correspondant au Prix du foncier / nombre d'année de portage) à payer à l'EPF chaque année afin de financer progressivement la totalité du foncier sur la durée du portage.

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 La JARNE
représentée par son Maire,

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

Vincent COPPOLANI

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jean Christophe MARTIN** n° en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/GG/AS – 07/04/2021 – point V-6

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021- 061**

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cozes, la CdA de Royan Atlantique (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 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cozes, la CdA de Royan Atlantique (17) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 230 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète, 15 AVR. 2021

La préfète L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales


Alexandre PATROU



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cozes, la CdA de Royan Atlantique (17) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme mixte (logements/commerces) en dent creuse en coeur de bourg

Contexte : Située à l'intersection de plusieurs axes de communication et à proximité des stations balnéaires, Cozes demeure l'un des pôles commerciaux et artisanaux les plus importants des terres royannaises.

Avec une population de 2 147 en 2018, la commune connaît une croissance démographique continue depuis les années 60 mais fait face à une tension immobilière pouvant limiter l'accès à la propriété de jeunes ménages.

Pôle d'emplois et de commerces au sud de l'agglomération, la collectivité souhaite maintenir son rôle à travers la production de logements abordables et le maintien d'une activité commerciale et d'une offre de services de bon niveau.

Projet : La commune a ciblé une dent creuse en centre-bourg, objet d'une OAP dans le PLU communal, en vue de la réalisation d'une centaine de logements. Le projet consiste ainsi à la création d'une opération de logements en densification de cœur de bourg, à proximité directe des commerces et services.

Durée : 3 ans

Montant : 230 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille correspondant à l'OAP incluse au PLU

Périmètre de réalisation sur une emprise prioritaire composée des parcelles n° AB 212 et AB 213, AB 459, AB 492 et AB560

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

RELATIVE À LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE COZES

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE ROYAN ANTLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Cozes**, dont le siège est situé 2 route de Saintes – BP 20018 – 17 120 COZES – représentée par son maire **Madame Graziella BORDAGE**, dûment habilitée par délibération du conseil municipal du,

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

La **communauté d'Agglomération de Royan Atlantique** établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort, 17201 ROYAN – représentée par **Monsieur Vincent BARRAUD**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

ci-après dénommée « **CDA** » ;

d'une part

ET

L' **Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2021 du 07 avril 2021.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune

Située à l'intersection de plusieurs axes de communication et à proximité des stations balnéaires, Cozes demeure l'un des pôles commerciaux et artisanaux les plus importants des terres royannaises.

Avec une population de 2 147 habitants en 2018, la commune connaît une croissance démographique continue depuis les années 60 mais fait face à une tension immobilière pouvant limiter l'accès à la propriété de jeunes ménages.

Pôle d'emploi et de commerces au sud de l'agglomération, la collectivité souhaite maintenir son rôle à travers la production de logements abordables et le maintien d'une activité commerciale et d'une offre de services de bon niveau.

Le projet de la collectivité La commune a ciblé une dent creuse en centre-bourg, intégrée à une OAP du PLU communal en vue de la réalisation d'une centaine de logements. Le projet consiste ainsi à la création d'une opération de logements en densification de cœur de bourg, à proximité directe des commerces et services.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA

appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune de Cozes et l'EPF ;

- définir les engagements et obligations que prennent la commune de Cozes 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 commune de Cozes 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 (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

Il correspond partiellement à l'OAP « La Florimonde » incluse dans le PLU communal.

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

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

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

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFNA au cas par cas.

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

Site « La Florimonde ouest » : Périmètre matérialisé en rouge sur le plan ci-joint et correspond à un foncier ciblé en priorité en vue d'une maîtrise foncière par négociation amiable.

Projet : Réalisation d'une opération de logements en densification sur une dent creuse en centre-bourg

Sur la base de ces éléments et afin d'appuyer la collectivité dans la mise en œuvre de sa stratégie foncière, l'EPFNA engagera des négociations amiables avec les propriétaires des fonciers compris dans le périmètre de réalisation. L'EPFNA 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.

La Commune pourra déléguer à l'EPFNA le droit de préemption urbain sur ce périmètre 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 est de **230 000 € HT**.

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

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 **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 4 exemplaires originaux

La commune de Cozes
représentée par son maire,

La Communauté d'Agglomération
de Royan Atlantique
représenté par son Président,

Graziella BORDAGE

Vincent BARRAUD

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du



B/AH/LT – 07/04/2021 – point V-7

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° B-2021- 062

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière reconquête du bâti vacant et la redynamisation commerciale du centre-bourg entre la commune d'Ahun (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 la convention opérationnelle d'action foncière reconquête du bâti vacant et la redynamisation commerciale du centre-bourg entre la commune d'Ahun (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète, 15 AVR. 2021
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière reconquête du bâti vacant et la redynamisation commerciale du centre-bourg entre la commune d'Ahun (23) et l'EPFNA

Objet : Reconquête de bâtis vacants en centre-bourg pour l'implantation de logements et de commerces

Contexte : Commune située entre Guéret et Aubusson et faisant partie de la communauté de communes Creuse Sud Ouest. Avec ses 1400 habitants, elle fait partie des plus grosses communes de la Creuse et profite d'une offre commerciale importante. Par sa situation géographique entre deux pôles d'attractivité, elle attire de nombreux ménages.

Projet : La commune a identifié plusieurs bâtis vacants et fonciers stratégiques pour développer des projets dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.

Ainsi, la commune envisage de la production de logements locatifs, la création de locaux commerciaux, le réinvestissement de l'Hotel-Bar-Restaurant, l'implantation d'un site d'écoconstruction et la résorption d'une friche dans la zone artisanale.

Durée : 5 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille portant sur le centre-bourg historique de la commune et une friche en zone artisanale.

Périmètre de réalisation intégrant, l'Hotel-bar-restaurant, une propriété vacante à reconvertir et une dent creuse très morcelée en zone résidentielle face au collège.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

COMMUNE D'AHUN (23)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètres de veille (6,12 ha)
- Périmètres de réalisation (6580 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Commune d'Ahun



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°
D'ACTION FONCIÈRE POUR L'ACQUISITION ET LA RECONVERSION DE PLUSIEURS BÂTIS
VACANTS EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AHUN (23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La commune d'Ahun, dont le siège est situé – 1 place Albert Giraud, 23150 AHUN – représentée par son Maire, Monsieur Thierry COTICHE, 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-2021- en date du 07 avril 2021 ;

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE D'AHUN (23)

Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE D'AHUN (23)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



COMMUNE D'AHUN (23)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 2



COMMUNE D'AHUN (23)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 3



COMMUNE D'AHUN (23)

Périmètres d'intervention de l'EPF



12

PRÉAMBULE

La commune d'Ahun

La commune d'Ahun fait partie de la communauté de communes Creuse Sud-Ouest. Elle est située au centre du département, à une vingtaine de kilomètres au sud de la ville de Guéret et à vingt-trois kilomètres au nord de la ville d'Aubusson. La départementale 942 reliant ces 2 villes traverse la commune ce qui lui confère une accessibilité depuis ces deux polarités pouvant favoriser son attractivité.

Depuis plusieurs années, le nombre d'habitants diminue progressivement passant de 1528 habitants en 2012 à 1432 en 2017, néanmoins cette commune fait figure de polarité à l'échelle du département, elle est en effet, la 11^{ème} commune du département de la Creuse. Cette population est d'ailleurs relativement âgée puisque le taux de personnes dont l'âge est supérieur à 60 ans (35 %) est supérieur au taux national (21,6 %) mais reste tout de même inférieur au taux départemental (37%). Cette tendance démographique doit nécessairement être pris en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer de jeunes ménages.

En 2017, le nombre de logements vacants était de 184 (ce qui représente 19% du parc de logements) avec notamment 44 logements vacants supplémentaires par rapport à 2012. Ce taux est supérieur à celui du département de la Creuse (14%), ce qui montre que la commune d'Ahun est confrontée à une problématique de vacance significative à l'échelle de son territoire. Cette vacance concerne notamment le patrimoine bâti ancien de la commune pour lequel un réinvestissement nécessite une volonté politique forte.

En lien avec la baisse de la population, cette vacance du parc de logements traduit un manque d'attractivité résidentielle du territoire communal ces dernières années. Cette disparition de logements pourrait également signifier que le parc actuel ne correspond plus aux besoins des ménages qui préfèrent orienter leur choix de résidence dans d'autres communes.

Ahun dispose en outre de nombreux services et commerces tels que des commerces de bouche, un supermarché, plusieurs banques et assurances, une poste, un office notarial ainsi que de nombreuses entreprises dans le domaine du bâtiment, de la coiffure et l'esthétique, du garage, de l'informatique, des multiservices, de taxi.

La commune propose également plusieurs équipements avec 2 micro-crèches, une école maternelle et élémentaire, un collège et un lycée agricole ou encore un centre de loisirs. Ces équipements qu'offre la commune participent à l'attractivité de la collectivité qu'il convient de renforcer pour attirer de nouveaux ménages jeunes.

Enfin, la commune dispose d'un patrimoine riche avec trois châteaux du XV^{ème}, une église du XII^{ème} siècle et un jardin aménagé en lieu de mémoire qui renferme des antiques urnes funéraires et sarcophages médiévaux issus de fouilles archéologiques sur le territoire de la commune.

Le projet de la commune

Soucieuse de favoriser le dynamisme de son territoire, la commune d'Ahun est confrontée à une problématique de vacance de son parc de logements en centre-bourg sur lequel elle souhaiterait mener divers projets de reconversion de nature variée. Dans cette démarche, la Commune d'Ahun a été retenue dans le cadre du dispositif « Petites villes de demain »

Dans le cadre de ce dispositif et des projets déjà identifiés dans cette convention, la commune souhaite intervenir sur son bâti ancien et des fonciers en friche pour développer des projets en lien avec le logement, le commerce, la culture et de développement économique. La collectivité demande donc à être accompagnée pour le portage foncier de plusieurs biens actuellement en vente, elle sollicite en ce sens l'appui de l'EPFNA sur trois fonciers situés en centre-bourgs :

- La réhabilitation d'une bâtisse vacante
- Le réinvestissement de l'hôtel du Lion d'Or
- Le traitement d'une friche dans un quartier résidentiel

La commune envisage également l'intervention de l'EPFNA sur un ancien garage situé dans la zone d'activité, à l'ouest 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'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 correspond à l'hypercentre du centre-bourg et à un garage automobile en friche à l'entrée de la ville (en vert sur la carte).

Concernant la friche, elle se trouve au sein de la zone artisanale à l'entrée de la commune. Ce foncier constitue un ancien garage en friche (pollution éventuelle) et d'une petite maison, située sur le bord de la départementale. La commune envisage de réaménager ce lieu pour tenter de faciliter l'implantation d'un nouvel artisan. La commune souhaite également maîtriser le futur projet sur ce secteur afin de maintenir le principe de spécialité de la zone artisanale, le PLU en vigueur n'interdisant pas le changement de destination.

Cependant, le préalable à cette acquisition est la réalisation d'études de recherche de pollution afin de confirmer la faisabilité technique et financière de l'opération.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant.

Il permet, notamment, de répondre à des opportunités foncières en un temps restreint.

Une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF pourra, dans une démarche de veille foncière, se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption et 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'EPF au cas par cas sur ce périmètre

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

Projet 1 : Acquisition d'une propriété de centre-bourg en vue de la création de cellules commerciales et de logements

Lieu : 1 place de la liberté, parcelle AD n° 225.

Projet : Maison vacante depuis plusieurs années avec un grand jardin. Par sa situation proche de l'hypercentre, la commune envisage la création d'un porche pour un accès piétons direct au centre-bourg et une aire de stationnement sur la partie non bâtie. La maison serait réhabilitée pour offrir 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée ; ou un logement pour les personnes à mobilité réduite ; ainsi que du logement locatif à l'étage en raison d'une forte carence au niveau de la commune.

Projet 2 : Restructuration d'un lieu de vie de la commune

Lieu : Hôtel du Lion d'Or, 1 rue Pouzami, parcelles AE n° 39, 40 et 95.

Projet : Cette emprise correspond à un bar-café-hôtel-restaurant à proximité immédiate du centre-bourg. Le commerçant, qui ne souhaite pas acquérir les murs, veut conserver son activité, néanmoins la commune envisage de relancer l'activité hôtel qui est en stand-by aujourd'hui. La commune ambitionne sur la parcelle n° 40 qui sert aujourd'hui de terrasse au café, la création d'une place qui deviendrait un site d'animation culturelle et touristique du centre-bourg.

Projet 3 : Restructuration d'un quartier résidentiel à proximité du collège

Lieu : Lieu-dit Les Pradauds, parcelles AD n° 332, 333, 334, 335 et 336. Emprise d'environ 3 500 m².

Projet : Cette emprise, au cœur d'un quartier résidentiel et en face du collège, est considérée aujourd'hui comme une friche. La commune souhaite en faire l'acquisition afin de la résorber. Après démolition du bâti existant, cette emprise permettra la création de nouveaux logements neufs avec une partie réservée pour des jeunes en primo accession. Un premier projet avec « Age et Vie » a déjà été engagé sur ce site avec la commune. Un second projet consisterait au développement d'écoconstruction en lien avec un porteur de projet local.

A noter que la négociation avec les propriétaires a été engagée par la mairie mais les prétentions élevées ainsi que les échanges compliqués n'ont abouti à aucun accord. Au besoin, le projet Age et Vie pourra être relocalisé sur un foncier déjà propriété de la commune.

Sur ces périmètres, 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 ces périmètres 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 ces périmètres.

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 QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 €).

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 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 à la suite d'une cession la vente est résolue l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune d'Ahun
représentée par son maire

Thierry COTICHE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date
du

Annexe n°1 : règlement d'intervention



B/AH/LT – 07/04/2021 – point V-8

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 063

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mourioux-Vieilleville (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 la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mourioux-Vieilleville (23) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 80 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales


Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mourioux-Vieilleville (23) et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'un local commercial vacant

Contexte : Située à l'ouest du département de la Creuse, entre La Souterraine et Bourgneuf, et à proximité de Guéret et de Limoges. La commune profite d'une gare avec une ligne bi-quotidienne.

L'offre de commerces sur la commune est plutôt intéressante mais reste à conforter.

Projet : La commune de Mourioux Vieilleville sollicite l'intervention de l'EPF en vue de l'acquisition d'une ancienne boulangerie vacante depuis plusieurs années. Cette propriété intéresse deux porteurs de projets qui souhaiteraient y installer un café/bar et petite restauration. Ce nouveau projet constituerait un atout pour la commune puisque le bien est situé à proximité immédiate de la gare et permettrait ainsi de conserver l'attractivité et la vitalité de la commune.

En cas de défaillance des porteurs de projets, le local pourra être reconverti en Agence Postale, la poste actuelle étant destinée à la fermeture.

Durée : 5 ans

Montant : 80 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur le centre-bourg

Périmètre de réalisation intégrant l'ancienne boulangerie du bourg de Vieilleville

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

**COMMUNE DE
MOURIOUX-
VIEILLEVILLE**



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 23-17-xxx
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE MOURIOUX-VIEILLEVILLE (23)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de Mourioux-Vieilleville, dont le siège est situé 1-3 place Saint-Rémi, 23210 MOURIOUX VIEILLEVILLE, représentée par son maire, **Monsieur Thierry MONDON** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° XX 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-2021- du 25 février 2021,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Mourioux-Vieilleville

Située à l'Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la commune de Mourioux-Vieilleville est localisée entre La Souterraine et Bourgneuf, à 20 km de Guéret, ainsi qu'à 40 km au nord-est de Limoges.

Elle est, en outre, située à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A20, véritable axe structurant du territoire.

La Gare de Vieilleville est à la bifurcation de la ligne de chemin de fer Montluçon – Saint-Sulpice-Laurière et de celle qui dessert Bourgneuf. Du fait du développement du chemin de fer au 19^{ème} siècle et à la construction de cette gare, Vieilleville est devenue le bourg principal, à l'instar du bourg historique de Mourioux.

À l'image du département, Mourioux-Vieilleville souffre, depuis plusieurs décennies, d'un certain manque d'attractivité qui se traduit notamment par un affaiblissement de la vitalité commerciale et une stagnation voire une baisse de la démographie. A ce titre, la population tend à stagner ces dernières années malgré une légère augmentation depuis 2012. En effet, 514 habitants ont été recensés en 2017, soit 11 de plus qu'en 2012. Cette tendance démographique est plutôt encourageante car à plus grande échelle, le département de la Creuse est confronté à une importante érosion démographique ces dernières années. La situation géographique de la collectivité à proximité des principaux pôles d'emploi du département est sans aucun doute la principale raison.

Conformément à la tendance démographique se traduisant par une stagnation de la population, la construction de logements a été faible ces dernières années sur la commune. Autrement dit, 434 logements ont été recensés en 2012 contre 437 en 2017. La collectivité est par ailleurs confrontée à une problématique de vacance particulièrement soutenue. A ce titre, alors que la part de logements vacants représentait 13,9% du parc de logements en 2012, cette part est passée à 20,2% en 2017. A noter que la vacance du parc de logements concerne notamment le bâti ancien à l'échelle de la commune.

Enfin, l'offre de commerces sur la commune est plutôt intéressante mais reste à conforter, avec une Poste, une boutique de vêtements, une supérette faisant dépôt de pain, une pharmacie et un marché hebdomadaire. De plus, la commune dispose d'un cabinet d'infirmières.

Le Projet de la Commune

La commune de Mourioux Vieilleville sollicite l'intervention de l'EPF en vue de l'acquisition d'une ancienne boulangerie vacante depuis plusieurs années. Cette propriété pourrait intéresser un acquéreur qui souhaiterait y installer un café/bar et petite restauration. La fiabilité de ce porteur de projet n'étant pas avéré, la commune souhaite sécuriser cet immeuble par une maîtrise foncière afin d'accompagner le développement, soit d'une activité de restauration, soit l'ouverture d'une agence postale. Ce nouveau projet constituerait un atout pour la commune puisque le bien est situé à proximité immédiate de la gare et permettrait ainsi de conserver l'attractivité et la vitalité de la commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

A ce titre, la Collectivité confie à l'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 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 de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au centre bourg, en vert sur la carte.

Ce périmètre permet d'agir selon les opportunités qui se présentent.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant.

Le cas échéant, une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

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

Ce périmètre correspond à la propriété identifiée en rouge sur la carte.

Projet 1 : Opération de réinvestissement d'un commerce vacant depuis quelques années

L'ancienne boulangerie, vacante depuis plusieurs années maintenant, pourrait voir accueillir une agence postale sous maîtrise d'ouvrage de la commune. Son emplacement étant stratégique par son emplacement à proximité de la gare, l'immeuble intéresse également des porteurs de projets pour le développement d'une activité de petite restauration.

La commune va se rapprocher d'un maître d'œuvre pour estimer les travaux de réhabilitation et mise aux normes à réaliser.

La volonté de la collectivité est d'acheter le bien en démembrement de propriété pour lui permettre la réalisation des travaux, puis, le cas échéant, une mise en location à l'exploitant.

La commune souhaite conserver le bien dans son patrimoine à terme afin de favoriser l'exploitation commerciale et d'éviter le changement de destination.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

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 QUATRE-VINGT MILLE EUROS HORS TAXE (80 000€ HT)

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

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 préalable 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 échu 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 à la suite d'une cession la vente

est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de
Mourioux-Vieilleville
Représentée par son Maire,

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

Thierry MONDON

Sylvain Brillet

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François Magnien** n° 2021/xxx en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° B-2021-064

Approbation du projet : Convention opérationnelle entre la commune de Lamarque (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 entre la commune de Lamarque (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, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle entre la commune de Lamarque (33) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un îlot en centre bourg et installation d'une résidence pour personnes âgées

Contexte : La commune de Lamarque se situe au cœur du vignoble médocain au bord de la célèbre route des châteaux, mais elle abrite surtout le terminal des bus de la ligne Lamarque-Blaye. Intégrée dans l'aire urbaine métropolitaine sa démographie profite de plus en plus des effets de la déconcentration de la métropole.

Projet : La Commune souhaite renforcer l'attractivité de son bourg ancien assez important en y réimplantant des logements de qualité dans des immeubles réhabilités

Durée : 5 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Trois périmètres de veille, l'un pour l'îlot en cœur de bourg, l'autre pour le foncier pouvant accueillir la résidence pour personnes âgées et le dernier sur une petite parcelle non bâtie pour aider la collectivité dans une négociation où elle est en difficulté depuis plusieurs années.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

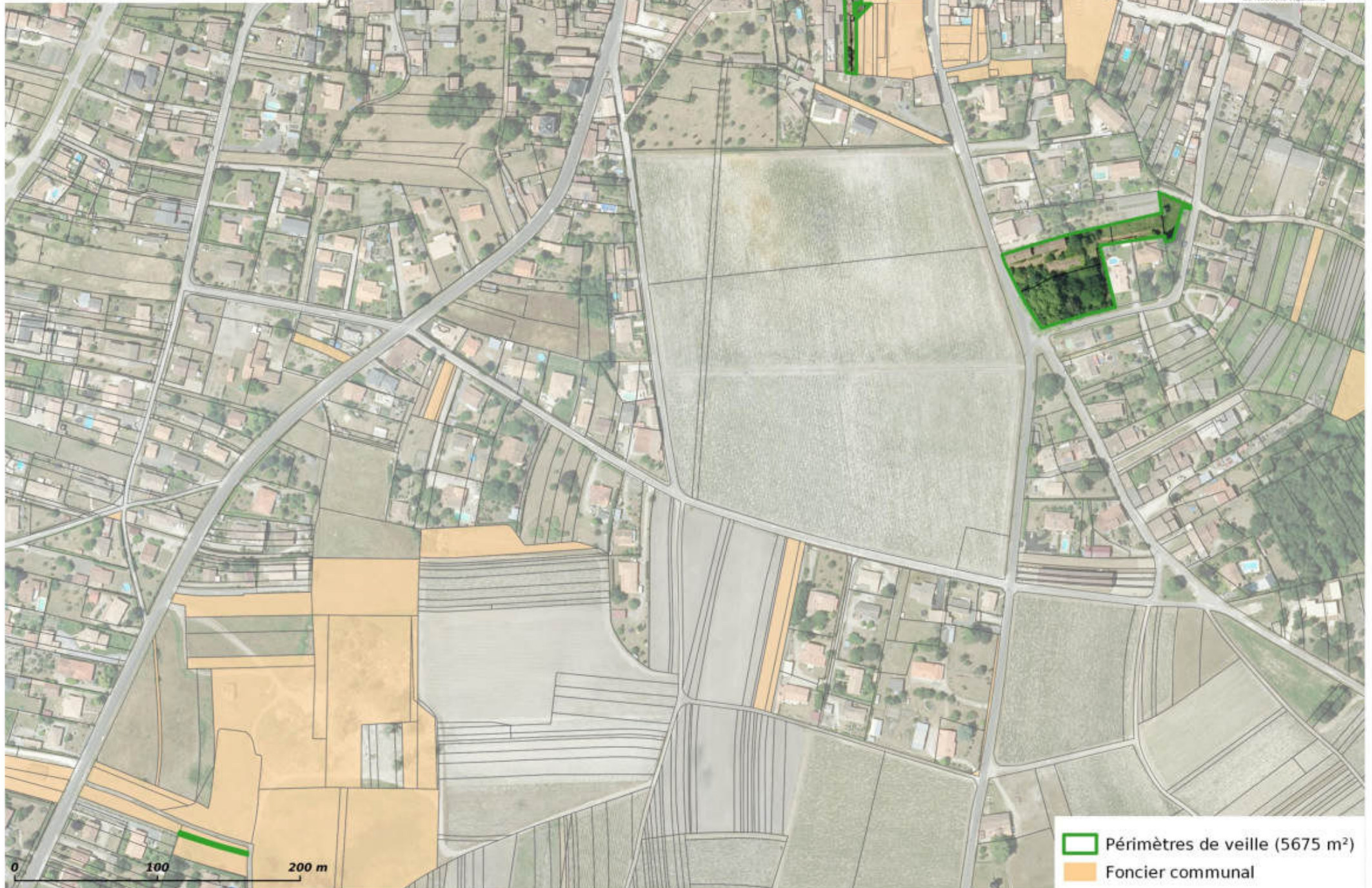
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

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

www.epfna.fr

COMMUNE DE LAMARQUE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-20-029 D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LAMARQUE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Lamarque dont la Mairie est située 28 Rue Principale – 33460 LAMARQUE, représentée par son maire, **Monsieur Dominique SAINT MARTIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

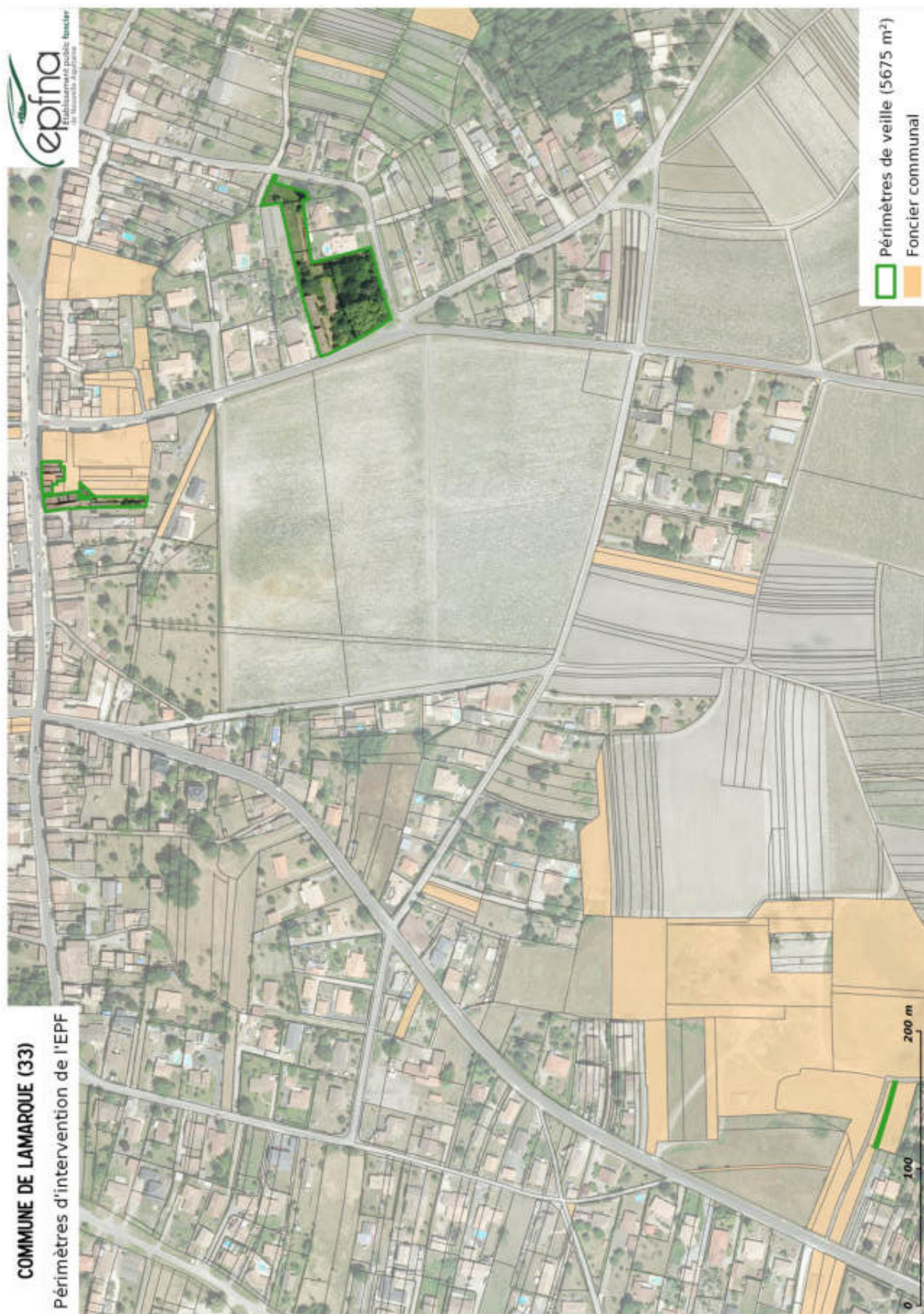
Et

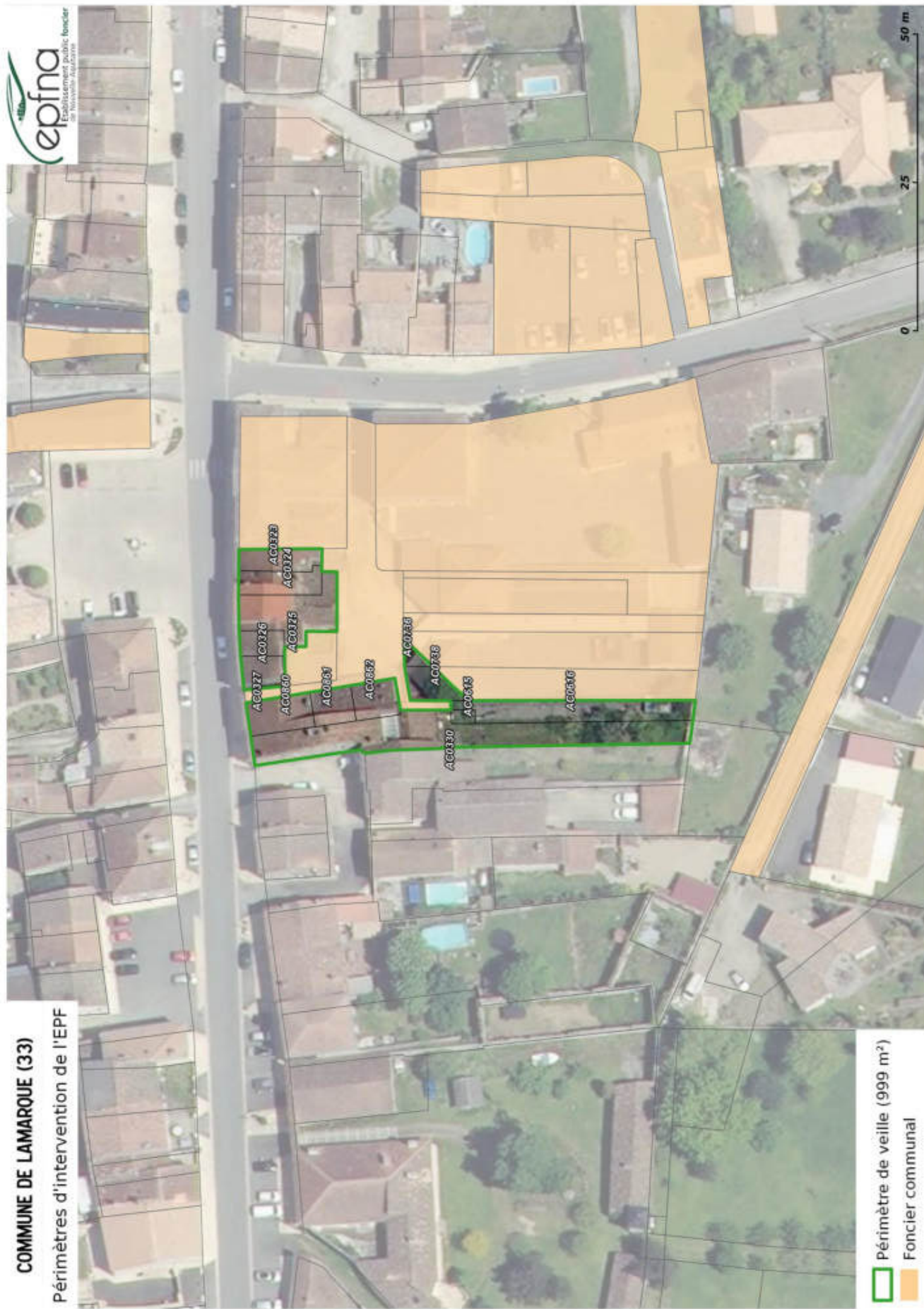
L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau B-2020-33 en date du 20 février 2020
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part.

Page 1 sur 12

Identification des périmètres d'intervention









PRÉAMBULE

La Commune de Lamarque

La Commune de Lamarque est située au cœur du Médoc, dans le département de la Gironde, en bordure de l'Estuaire. Elle appartient aux 10 communes ayant adhéré à la Communauté de communes Médoc Estuaire, depuis sa création le 11 décembre 2002.

Lamarque est également intégrée aux 255 communes composant l'aire urbaine de Bordeaux qui compte plus de 1 230 000 habitants.

Toutefois elle fait partie de l'arrondissement de Lesparre-Médoc et dépend du canton du Sud-Médoc dont le bureau centralisateur est Castelnau-de-Médoc.

En 2017, Lamarque comptait 1 308 habitants. La Commune a connu de nombreux changements démographiques puisqu'elle accueillait plus de 1 100 habitants à la fin du XIXe avant de chuter à 600 habitants dans les années 1950 du fait l'exode rural.

Il faudra attendre les années 1970 pour constater une reprise démographique progressive. Aujourd'hui, le territoire de Lamarque accueille chaque année de plus en plus d'habitants, preuve de son attractivité. A ce titre, en 2016, la population avait augmenté de près de 7% par rapport à 2011.

Cette reprise démographique favorable s'explique par la situation géographique avantageuse de la Commune de Lamarque, à seulement une trentaine de minutes du nord de la métropole bordelaise et une heure du centre-ville de Bordeaux.

L'attractivité de Lamarque s'explique aussi par la présence ou la proximité d'équipements ou d'infrastructures routières sur son territoire.

En effet, le port de Lamarque se trouve en face de Blaye, et fait l'objet depuis 1934 d'une liaison assurée par bacs. Les traversées, ont lieu plusieurs fois par jour en une vingtaine de minutes, et permettent de relier le Médoc à la Haute-Gironde. Cette localisation stratégique fait bénéficier la Commune de Lamarque d'influences diverses, et lui donne un large accès aux bassins d'emplois bordelais et de la rive droite de l'Estuaire.

Cet équipement fait également de Lamarque une importante porte d'entrée depuis la rive droite sur tout le territoire du Médoc.

De plus le territoire communal est au carrefour de deux axes routiers majeurs du Médoc.

- La RD 2 du nord au sud, célèbre « route des châteaux », qui assure le passage de nombreux touristes et actifs de manière quotidienne. Cet axe longe le bourg à son entrée est.
- La RD 5 d'ouest en d'est, qui relie la RD 1215, colonne vertébrale de la presque île, au port de Lamarque. Cette route traverse le bourg d'ouest en est, et assure une visibilité commerciale à celui-ci.

Enfin, Lamarque bénéficie aussi de la proximité de la gare de Moulis-Listrac à moins de cinq minutes de son bourg. Cette gare se situe sur la ligne du Médoc qui relie Bordeaux-Saint-Jean à la Pointe de Grave. La Commune est également desservie par le réseau de car TransGironde, notamment sur la ligne entre Pauillac et Lamarque.

Toutefois, le territoire lamarquais présente de nombreuses contraintes en raison de sa topographie. En effet, du fait de sa proximité avec l'Estuaire de la Gironde, la Commune de Lamarque fait l'objet d'un Plan de prévention des risques d'inondation qui couvre toute sa façade estuarienne et le marais du Cartillon qui longe le nord du bourg.

Lamarque fait partie du tout nouveau Parc naturel régional du Médoc créé en 2019. La qualification de « Parc naturel régional » permet au territoire médocain de protéger, au niveau national, la qualité et la richesse de ses patrimoines naturels, culturels, architecturaux et paysagers.

A ce titre, Lamarque offre un patrimoine bâti intéressant avec son église dont le dôme désormais visitable qui livre une vue remarquable sur l'Estuaire et le vignoble. Le village, ancienne seigneurie depuis le XIIIe siècle, abrite aussi un château médiéval au cœur d'un grand parc.

La Commune de Lamarque conserve un caractère rural et viticole important. En effet, elle est située au cœur des grandes appellations viticoles, et son territoire est en AOC Haut-Médoc et AOC Bordeaux.

En conséquence, malgré le phénomène de périurbanisation sur Lamarque, l'urbanisation est assez contrainte sur le territoire et se limite essentiellement au centre-bourg historique.

Bien que Lamarque soit un territoire rural et viticole, le bourg est également une centralité qui a su maintenir des commerces de proximité (boulangerie, restaurant, pharmacie...) et de nombreux artisans. Ce tissu commercial a su résister et se développer, malgré la concurrence des zones commerciales périphériques des pôles voisins.

Au total, la Commune rassemble près de 200 emplois dont plus de 40% au sein de la filière viticole répartie dans la dizaine d'exploitation viticole. Le secteur de l'administration et des services de santé occupe quant à lui plus de 35% des emplois. En effet, Lamarque dispose de nombreux services avec un bureau de Poste, une bibliothèque, un EPHAD, un pôle de santé (kinésithérapeute, podologue, médecin...), et une école maternelle et primaire.

En 2016, le parc de logements présente une offre monotypée, composée à presque 93% de maisons individuelles. Le marché locatif demeure assez important sur une commune de cette taille puisqu'il approche des 20%.

L'âge des logements est assez hétérogène avec 36% de logements anciens (construits avant 1945), et près de 20% de logements récents (moins de 15ans). Le bâti ancien se concentre essentiellement dans le bourg de Lamarque qui s'étire le long de la rue Principale de manière assez dense. Dans ces habitations se concentrent les problèmes de mal logement et de vacances. A ce titre, le taux de vacance est en hausse, passant de 8,7% (45 logements) à 9,1% (51 logements sur 564) entre 2011 et 2016.

La Commune dispose aussi d'un parc de 15 logements communaux.

L'enjeu de la Commune de Lamarque est donc de maintenir ce dynamisme économique et cette attractivité communale. Compte tenu des contraintes réglementaires (PPRI) et urbanistiques (carte communale), les principales opportunités foncières pour développer l'habitat, hors extensions urbaines, se limitent au centre ancien.

Le projet de la Commune :

La Commune de Lamarque souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour la redynamisation de son centre-bourg.

Consciente de l'attractivité démographique croissante de son territoire, la Commune de Lamarque souhaite renouveler l'image de son bourg où se concentrent la quasi-totalité de ses commerces et services.

De plus, les zones constructibles de sa Carte Communale sont pour la plupart consommées. L'essentiel de son territoire est classé en zone agricole avec de nombreuses parcelles en AOC haut-médoc et en zone naturelle avec le marais. La Commune est aussi soumise à un PPRI au nord autour des marais du Cartillon et le long de l'estuaire.

Ainsi la création de nouveaux logements ou commerces sur la Commune doit essentiellement s'effectuer à travers la réhabilitation de bâtis vacants ou l'urbanisation de dents creuses.

Pour ce faire, la Municipalité a sélectionné plusieurs fonciers stratégiques dont certains devraient être vacants dans les prochains mois.

Ces fonciers pourraient accueillir de nouveaux logements réhabilités dans le bourg, adaptés aux besoins de la Commune, notamment pour les personnes âgées semi-dépendantes avec la création d'une Maison d'accueil pour personnes âgées (MAPA).

Ces opérations doivent donc aboutir à la réalisation d'un programme de création de logements ou de service aux répercussions importantes pour le dynamisme démographique et économique du bourg de Lamarque.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les études pour évaluer la faisabilité des différents des projets, avant de débiter les négociations et l'acquisition de ces différents fonciers. Les projets seront phasés en fonction des ressources financières de la Commune afin de ne pas la mettre en difficulté

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 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'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 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 et d'étude sera engagée

Ce périmètre correspond à trois projets sur lesquels l'EPF accompagnera la Commune (périmètres identifiés en vert sur la carte).

Une attention particulière sera apportée au phasage de ces derniers afin de sécuriser au mieux les engagements financiers pour ne pas mettre en difficulté la Commune.

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.

Page 9 sur 12

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.

Des études de pré-faisabilité seront effectuées en amont des projet 1 et 2, afin de déterminer la faisabilité financière des opérations et la charge foncière admissible. En fonction des résultats, la Commune de Lamarque décidera à l'issue d'un COPIL si l'EPF doit commencer ou non les négociations pour l'acquisition des biens.

- Projet 1 : Îlot central : AC n°330 - AC n°860-861-862 (ancienne 329) et 616 - AC n°325-326-327 - AC n°323-738-736 - AC n°324



Carte de l'emprise de l'îlot vis-à-vis des propriétés communales

Site : Zone U de la Carte Communale

Ces fonciers, se situent au bord de la rue Principale de Lamarque à proximité des derniers commerces. Il s'agit de plusieurs immeubles abritant des logements et des locaux commerciaux et professionnels dont une partie est vacante.

Projet : La localisation de ces fonciers est aussi une opportunité intéressante pour la commune puisqu'il sont au cœur de son bourg.

La Commune envisage une acquisition prioritaire du foncier de la pharmacie suite à son déménagement durant l'été 2020 dans le nouveau pôle de santé communal pour la réimplantation d'un commerce manquant à son tissu commercial : un multiple rural.

D'autres part, un ensemble de quatre petits immeubles situés entre la pharmacie et un logement communal mitoyen de la Mairie, forme un îlot intéressant que le Commune a repéré pour développer son offre de logement communal.

La négociation et l'acquisition de ces derniers se feraient essentiellement par opportunité foncière ou en cas de vacance de ces derniers. Ainsi avec la création de la maison de santé à l'entrée du bourg, les deux immeubles regroupant les cabinets de médecins sont pour le moments vacants.

Autre objectif de la Commune, s'assurer de la maîtrise foncière des jardins non attenants de ces immeubles, qui ne sont pas utilisées par les propriétaires et les locataires et constituent de véritables friches urbaines. Leur acquisition va permettre l'agrandissement de la cour de l'école maternelle attenante et ainsi de maintenir durablement son implantation en cœur de bourg.

- Projet n°2 : MAPA – lieudit les Calinottes - AN n°496- 497 – 499 et 383

Site : Zone U de la Carte Communale

Le foncier est une ancienne propriété de 4565 m² à l'entrée sud du bourg qui est composé d'une maison bourgeoise avec parc avec une habitation de 111m² et une habitation de 56m²

Le site est localisé au sud du centre-bourg, au cœur du tissu bâti de Lamarque et à proximité des différents services.

Projet : La localisation de ce foncier au sud du bourg constitue une opportunité intéressante pour la commune. En effet, il se situe à proximité immédiate de ses équipements et de ses commerces mais demeure aussi un patrimoine à réhabiliter et mettre en valeur.

Cette situation a conduit la Commune à envisager une acquisition de ce foncier la création d'une Maison d'Accueil de personnes âgées pour les personnes encore autonomes en complément de l'EPHAD déjà présent sur son territoire. Le terrain pourrait accueillir une vingtaine de logements.

Pour cela, la Commune souhaite l'intervention de l'EPF pour mener les négociations auprès du propriétaire unique, de manière à céder à la collectivité ce foncier pour la réalisation du projet.

- Projet n°3 : Parcelle manquante d'un projet de lotissement - AM n°167

Site : Zone U de la Carte Communale

Il s'agit d'une petite parcelle de 96 m² non bâti tout en longueur entourées de parcelles appartenant déjà à Commune.

Projet : La Commune de Lamarque en partenariat avec un lotisseur doit réaliser une opération d'une vingtaine de logements sur cette emprise qui est l'une des dernières zones constructibles de la Carte Communale. La maîtrise du foncier est presque totale à l'exception de cette parcelle où les négociations sont bloquées avec le propriétaire. Or la non-acquisition de cette parcelle empêche la commercialisation de trois lots pour l'opération.

La Commune a essayé de lancer une procédure de DUP qui a été rejetée par la Préfecture de la Gironde compte tenu de la petite taille de la parcelle, les services de l'Etat ont alors orientées la municipalité vers l'EPF pour essayer de débloquer la négociation pour qu'elle puisse acquérir la parcelle et mener à bien son projet.

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 SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

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

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 **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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Lamarque
représentée par son Maire,

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

Dominique SAINT MARTIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Jean Christophe MARTIN** n°2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/PL/GBs – 07/04/2021 – point V-10

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021- 065**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Plassac, la CdC de Blaye (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 Plassac, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

15 AVR. 2021

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Plassac, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

Objet : Reconquête d'un îlot ancien dégradé, pour un projet de logements

Contexte : Commune située au Nord du département de la Gironde, sur la rive droite de l'estuaire, au sein de la communauté de communes de Blaye (CCB). Plassac compte 885 habitants. Elle est très proche de la commune de Blaye, elle y est associée et fait partie intégrante de ce pôle principal de l'armature territoriale.

Projet : Plassac souhaite attirer des jeunes ménages en proposant une offre locative adaptée (taille et prix des logements), notamment en centre bourg. Ces ménages permettraient par la même occasion de consolider les effectifs de son école, et de maintenir les classes disponibles sur son territoire. Un îlot ancien dégradé, a été repéré, pour un projet de logements à remembrer et à réhabiliter.

Durée : 4 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille et d'étude sur placette Chardonnet, il s'agit d'un îlot composé d'une dizaine de parcelles, d'une surface totale de 980 m², située en centre-bourg, en zone UA du PLU.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



- Périmètre d'étude (3084 m²)
- Périmètre de veille (963 m²)
- Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-21-0xx

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE PLASSAC (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Plassac**, dont le siège est situé, 7 Allée de la Mairie à PLASSAC (33390), représentée par **Monsieur Jean-Louis BERNARD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté de communes de Blaye**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 32, rue des Maçons à BLAYE (33393) – représentée par **Monsieur Denis BALDES**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021-xx du 7 avril 2021,

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE PLASSAC (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Plassac

La Commune de Plassac est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux, au Nord du département de la Gironde, blottie sur la rive droite de l'estuaire. Située à moins de 15 minutes de Bourg et à seulement 5 minutes de Blaye. Plassac est associé à Blaye.

La commune bénéficie d'un attrait touristique fort, grâce à la découverte de vestiges de 3 villas gallo-romaines, datant des I^{er} au V^e siècle après J.-C. Ce site archéologique, classé Monument Historique, se visite, ainsi que le musée qui leur a dédié, où sont présentés les objets trouvés lors des fouilles ainsi que de très belles peintures murales de l'Antiquité. L'attrait de Plassac provient aussi de son petit port d'échouage, qui est typique des esteys de l'estuaire de la Gironde.

Contrairement à la tendance observée sur la Communauté de communes de Blaye, la population de Plassac n'est pas en constante augmentation depuis les années 1960, elle a plutôt oscillé : en augmentant de 853 à 964 habitants entre 1968 et 1990, puis a diminué entre 1990 et 2012, et a finalement retrouvé une croissance positive pour atteindre 885 habitants en 2017, montrant un certain attrait pour ce territoire.

Le parc de logement de Plassac est à 82,7% composé de résidences principales (en 2017) et la part des résidences secondaires (7,9%) est supérieur à la moyenne de Communauté de Communes (4,4%) mais légèrement inférieure à celle du département (8,8%). La vacance constatée est de 9,3% en 2017, contre près de 11,6% en moyenne sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Le nombre de logements vacants, semble se stabiliser tout comme la population depuis 2012.

Plus de 81% des logements sont des maisons de 4 pièces ou plus, ce sont donc essentiellement de grands logements qui ne sont pas forcément adaptés à la demande de l'ensemble des ménages. Afin de faciliter l'accès au logement, il est nécessaire que les futurs programmes proposent une typologie de logements plus variée. Plus de la moitié du parc a été construit avant les années 70, il s'agit ainsi de logements relativement anciens, qui vont avoir besoin de rénovation ou de restauration, par des ménages voulant s'installer sur la commune, notamment pour les logements restés vacants depuis plusieurs années.

17% des actifs travaillent dans leur commune de résidence notamment du fait de la proximité des bassins d'emplois de Blaye, Bourg et de la Métropole Bordelaise dans une moindre mesure. En 2018, on dénombrait 58 établissements actifs sur la commune (hors agriculture), répartie à 36 % dans le secteur des activités de services (administratifs, scientifiques et techniques, et autres), à 22 % dans le secteur du commerce de gros et de détail, transports, et les activités de construction et immobilières sont respectivement à 10,3% chacune.

Les jeunes ménages, de ce secteur, recherchent de l'espace, une vie plus proche de la nature mais dans une commune située à proximité de pôles d'emplois. Pour préserver sa population et pour faciliter l'installation des jeunes ménages, Plassac ne compte pas uniquement sur sa proximité avec Blaye et a, ainsi, préservé des services : l'école maternelle et élémentaire, un bureau de poste communale mais aussi des professionnels de santé comme : une orthophoniste, et un ostéopathe. Le tissu commercial est également bien présent, avec une boulangerie, pâtisserie, une offre de restauration rapide, complété par les marchés une fois par semaine et un salon de coiffure et de beauté...etc. Autant de commerces et de services de proximité qui facilite la vie au sein de la commune et maintiennent un dynamisme sur le bourg.

Le Projet de la commune :

La Haute Gironde, à travers son SCoT Blaye-Estuaire, souhaite poursuivre et conforter la dynamique résidentielle actuelle et anticiper une amplification due à une intégration plus forte du territoire dans le processus de métropolisation bordelais. Le PADD traduit cette volonté et cette exigence par des orientations qui visent à améliorer les conditions d'accueil et de développement du territoire dans le domaine de l'habitat, des services ou encore des mobilités et préserver les atouts d'attractivités patrimoniaux et économiques et de qualité de vie. En matière d'objectifs, le territoire se fixe une ambition démographique (pour accueillir de nouveaux habitants), une ambition économique (pour créer de nouveaux emplois) et une ambition en matière d'habitat (par la construction ou la réhabilitation de nombreux logements supplémentaires).

Sur le territoire intercommunal, Plassac est associée et fait partie intégrante, avec les communes de Cars, et Saint-Martin-Lacaussade du pôle principal de Blaye. Pour respecter l'armature territoriale, son développement reste donc prioritaire et doit rayonner sur le reste de l'armature territoriale.

En complément, du maintien de l'offre des services de proximité, et des services publics, comme son agence postale et son école, la municipalité souhaite, aujourd'hui, se saisir de la problématique de vieillissement de l'habitat dans son centre bourg.

Surfant sur son dynamisme et sur la tendance démographique positive, la commune de Plassac souhaite bénéficier de sa situation, et de son cadre de vie, pour accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. Elle vise dans un premier temps une action ciblée sur le logement en offrant des possibilités de développement avec des terrains intéressants par leur superficie et leur localisation en cœur de bourg, et encourage la réhabilitation et la rénovation des logements vacants ou dégradés.

Plassac souhaite attirer des jeunes ménages en proposant une typologie de logements adaptés et une offre locative (taille et prix des logements), notamment en centre bourg. Ces ménages permettraient par la même occasion de consolider les effectifs de son école, et de maintenir les classes disponibles sur son territoire.

En conclusion, le projet soumis par la Commune de Plassac à l'intervention de l'EPF permettrait de recréer une offre de logements accessibles et adaptés. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie et ainsi de préserver et maintenir la dynamique du centre-bourg.

La Communauté de communes de Blaye

Depuis sa création en décembre 1998, le périmètre de la CCB a évolué au fur et à mesure des regroupements administratifs avec en 2010 une fusion avec le SIVOM du Pays Blayais et au 1^{er} janvier 2017, un nouveau découpage territorial issu de l'approbation du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI). La Communauté de Communes de Blaye (CCB) est aujourd'hui composée de 21 communes pour une population totale de 20.369 hts.

Située en Haute-Gironde au nord du Département, la CCB est localisée à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux. Le réseau routier est caractérisé par quelques axes principaux (D137, D669) permettant de rejoindre l'A10, reliant Paris à Bordeaux et longeant le territoire sur sa partie est. Le reste du territoire est quant à lui desservi par des axes secondaires (D22 et D252). Ce territoire rural, bordé par l'Estuaire de la Gironde, offre des paysages à dominante agricole, surtout viticole, avec une entité forestière sur sa partie est. L'armature urbaine se structure autour d'une polarité centrale avec Blaye (4.802 hts) et sa périphérie située à l'ouest, puis de pôles secondaires avec St Christoly de Blaye à l'extrémité est (2.031 hts), Berson au centre (1.792 hts) et Gauriac au sud (790 hts). Les autres communes sont majoritairement de petite taille, c'est-à-dire de moins de 1.000 hts.

La zone connaît une évolution de population de +5,3% entre 2006 et 2013, avec une part des moins de 20 ans (23,9%) dans la moyenne départementale et une part importante de plus de 60 ans (26,1%) caractéristique du milieu rural (23,5% en Gironde). Des différences d'évolution existent à l'intérieur du territoire avec certaines

communes estuariennes en déperdition comparativement à d'autres plus proches de la Métropole. En effet le renouvellement de la population se fait en écho de l'attractivité de la Métropole avec l'arrivée de nouveaux résidents (ménages avec jeunes enfants ou en âge d'en avoir) ; le solde naturel du territoire étant faible sur la période récente.



La ville-centre de Blaye connaît ainsi un défaut d'attractivité résidentielle, tout comme les centres-bourgs, au profit de logements individuels situés en dehors des tissus urbains. A noter que la moitié des logements de la CCB ont été construits avant 1949 avec de fait des conséquences sur les qualités énergétiques du parc et son adaptation aux besoins des ménages. 819 logements soit 15% des résidences principales sont potentiellement indignes et on dénombre 1334 logements vacants soit 12% du parc (21% à Blaye).

La structure socio-professionnelle est marquée par un profil d'employés, mais aussi d'ouvriers et d'agriculteurs surreprésentés s'expliquant par la présence de la Centrale Nucléaire du Blayais et l'activité viticole. Malgré ces dernières années une progression du revenu moyen des ménages plus forte qu'en Gironde, le territoire de la CCB demeure sensiblement plus pauvre. Le taux de chômage des 15-64 ans se situe à 13,9% et 32% chez les 15-24 ans. Ainsi la CCB continue d'accueillir des ménages aux revenus modestes, ce qui induit des besoins spécifiques en matière de logements. Toutefois l'offre en logements locatifs est insatisfaisante avec une offre publique limitée et concentrée uniquement sur Blaye, à laquelle s'ajoute une offre privée de mauvaise qualité constituant un parc social de fait.

Du point de vue développement économique, Blaye - ville sous-préfecture - et sa périphérie, constitue la principale zone de polarité du territoire avec notamment une forte présence d'emplois administratifs, de services et commerces. Malgré la déprise, l'activité agricole et principalement viticole reste pourvoyeuse d'emplois sur le territoire (12% des emplois salariés et 28% des emplois non-salariés). L'activité industrielle de la CCB est limitée et s'inscrit principalement dans l'activité de la Centrale Nucléaire du Blayais avec la sous-traitance associée. Afin d'accueillir de nouvelles entreprises, le territoire communautaire peut compter sur ses zones d'activités au profil varié : zone commerciale de Bois Redon (Cars-St Martin Lacaussade), ZAC Hausman à vocation tertiaire/santé (Blaye), les zones d'activités Bacalan (Blaye) et Florimont (Berson) à vocation industrielle et artisanale. Enfin le terroir et la richesse patrimoniale bâti constitue le socle d'une activité touristique dynamique construite autour du vin (appellations Blaye-Côtes de Bordeaux et Côtes de Bourg), mais surtout de la Citadelle Vauban - « Verrou de l'estuaire », classé Patrimoine mondial Unesco en 2008.

Concernant les compétences de la CCB, les statuts de la collectivité en définissent quatre obligatoires :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ;

- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des inondations dans les conditions prévues de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Six compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création, aménagement et entretien de la voirie ;
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Action sociale d'intérêt communautaire (accompagnement des publics fragilisés et accompagnement de l'enfance, de la jeunesse et des familles) ;
- Assainissement ;
- Eau.

Ainsi que deux compétences facultatives :

- Aménagement numérique du territoire ;
- Animation économiques.

Dans ce cadre, le programme communautaire concentre ces dernières années son intervention sur des projets d'investissement à vocation de développement économique dans les domaines de la filière santé (maison de santé pluri professionnelle), de l'économie touristique (nouvel office de tourisme) ou encore du développement commercial et tertiaire (renforcement de zones d'activités). L'élaboration d'une stratégie communautaire dans le domaine de l'habitat et de la santé (Contrat Local de Santé), ainsi que la validation d'une politique de développement durable (Plan Climat Air Energie Territorial) constituent également des orientations majeures sur les prochaines années, qu'il conviendra d'articuler avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)¹.

La collectivité poursuit par ailleurs la pérennisation des nombreux services à la population mis en place initialement en matière d'action sociale (via son CIAS), de culture (école de musique) ou encore d'enfance-jeunesse.

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

¹ La CCB adhère au Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde – Blaye Estuaire, dont le périmètre couvre à présent le territoire des communautés de communes de Blaye et de l'Estuaire.

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°33-18-099 signée le 23 novembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/06/2018 et du conseil d'administration du 25/09/2018.

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 **la Communauté de Communes** 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 et d'étude sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « **placette Chardonnet** » (en vert sur la carte).

Site : îlot composé des parcelles cadastrées section B n°33, 34, 35, 45, 714, 717, 718, 719, 738, 990 et 991, d'une surface totale de 980 m², située autour de la placette Chardonnet en centre-bourg, en zone UA du PLU.

Projet : Il s'agit d'un projet de reconquête d'un îlot ancien dégradé, où les logements pourraient être réhabilités et les garages dégradés démolis pour laisser place à un espace de respiration propre.

La commune est déjà propriétaire des parcelles cadastrées B n°716, 737, 47 et 1101. Elles doivent être incluses dans la réflexion du projet global.

Des études de faisabilité pourront être lancées sur ce site ainsi que sur les parcelles appartenant à la commune, afin de déterminer les bâtiments à conserver, à réhabiliter, à remembrer ou la faisabilité d'un programme neuf sur une partie. Ainsi, sur cet îlot il sera nécessaire d'approfondir le projet et de cibler la typologie des ménages, et étudier la potentielle création de logements locatifs, en essayant de mobiliser au préalable un bailleur sur ce programme. Des garanties sur la sortie opérationnelle du projet devront être obtenues préalablement à l'acquisition.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par **la commune**. 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 pourra être délégué à l'**EPFNA** sur ce périmètre, aux cas par cas.

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 **400.000 € (QUATRE 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 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 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 Plassac
représentée par son maire,

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

Jean-Louis BERNARD

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes de Blaye
Représentée par son président,

Denis BALDES

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° B-2021- 066

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rions, la CdC Convergence Garonne (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 la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rions, la CdC Convergence Garonne (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 15 AVR. 2021

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Rions, la CdC Convergence Garonne (33) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de logements et/ou commerces pour redynamiser la bastide, après réalisation d'une étude définissant une véritable stratégie d'intervention de l'EPFNA

Contexte : La commune fait partie de la communauté de communes Convergence Garonne dans le département de la Gironde. Elle se situe sur la rive droite de la Garonne, à 30 km au sud est de Bordeaux et à 17 km de Langon, entre Cadillac et Langoiran, dans la zone AOC des premières côtes de Bordeaux. Elle est intégrée à l'aire urbaine de Bordeaux.

La population communale n'a cessé de décroître pour arriver à son chiffre le plus bas en 1954 avec 825 habitants. Depuis, la démographie et le dynamisme de la commune ont repris pour atteindre aujourd'hui 1 565 habitants. Le parc de logements de la commune de Rions est constitué principalement de résidences principales (88 %) et de maisons d'habitation (93%). Ce parc de logements a été construit pour 32% avant 1919 ce qui représente une grande partie de la vieille ville fortifiée de Rions, attractive pour les visiteurs extérieurs du fait de son classement en site patrimonial remarquable.

Projet : La Commune de Rions entend redynamiser son bourg historique. Elle souhaite se donner les moyens d'amorcer une nouvelle dynamique, et donc de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants, notamment par la mise à disposition de logements adaptés à ces derniers, ou de commerces et services, que ces publics potentiels pourraient rechercher en s'installant sur un territoire. Au niveau de son habitat, la commune fait face à de nombreuses demandes, et notamment de logements à vocation sociale. De nombreux bâtis anciens, souvent dégradés et vacants, sont présents en plein cœur de cité ou à proximité d'artères de circulation passantes. L'action sur certains de ces biens est possible, mais en cohérence et à l'appui de bilans financiers du coût potentiel d'une opération de réhabilitation, afin d'en percevoir les impacts sur la collectivité. Au niveau économique et commercial, des porteurs de projets envisagent de s'implanter sur la commune. La collectivité souhaite faciliter leur implantation, et donc ne pas laisser passer l'opportunité d'accueillir ces commerces sur son territoire. La redynamisation commerciale du cœur de cité et de l'ancienne rue commerçante du Lhyan sont une ambition prioritaire.

Au niveau culturel, il existe actuellement de nombreuses possibilités dont la commune entend profiter.

Durée : 5 ans

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre d'étude ; Périmètre de veille correspondant à la bastide rionnaise au sens strict

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

COMMUNE DE RIONS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE RIONS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Rions dont le siège est situé 1 Place Jules de Gères, 33 410 RIONS- représentée par son Maire, **Monsieur Vincent JOINEAU** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

D'une part,

La Communauté de Communes Convergence Garonne, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 12 rue du Maréchal Leclerc Hauteclouque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Jocelyn DORE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2018-56 en date du 03 mai 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Rions

La commune fait partie de la communauté de communes Convergence Garonne dans le département de la Gironde. Elle se situe sur la rive droite de la Garonne, à 30 km au sud est de Bordeaux et à 17 km de Langon, entre Cadillac et Langoiran, dans la zone AOC des premières côtes de Bordeaux. Elle est intégrée à l'aire urbaine de Bordeaux.

Les origines de Rions remontent à l'Antiquité. Alors appelé « *la villa Reontium* », le site était occupé par de riches demeures gallo-romaines. Au Moyen-Age, la petite cité se développe autour de l'église Saint-Seurin et du château seigneurial. Rasées par les français en 1295, la ville et ses fortifications furent reconstruites au milieu du XIV^{ème} siècle, donnant à Rions son aspect actuel.

Rions est une ancienne ville fortifiée qui a été le théâtre des guerres moyenâgeuses entre les Français et les Anglais. Elle prospéra notamment grâce à son activité portuaire et fluviale autour du commerce du vin, des pastels et de la pierre. La commune possède ainsi plusieurs lieux et monuments historiques qui attirent de nombreux touristes tout au long de l'année. Le riche patrimoine rionnais rappelle aujourd'hui les grandes heures de la petite cité garonnaise.

Au XIX^{ème} siècle, les moyens de transport modernes et l'envasement progressif du bras de Garonne ralentissent l'activité économique de la cité. Au début du XIX^{ème} siècle Rions comptait plus de 1500 habitants. La population communale n'a cessé de décroître pour arriver à son taux le plus bas en 1954 avec 825 habitants. Depuis, la démographie et le dynamisme de la commune ont repris pour atteindre aujourd'hui 1 565 habitants.

La typologie démographique de Rions est stable dans le temps et assez bien équilibrée entre les âges. (51% de sa population est âgée de moins de 45 ans)

La commune de Rions accueille 650 habitants qui résident sur la commune sans y travailler. La commune de Rions recense quant à elle 203 emplois en 2016. Ces chiffres montrent que les ménages viennent s'installer sur la commune pour y résider mais n'y travaillent pas forcément. Le cadre de vie et le faible coût de l'immobilier à Rions ont pour conséquences de pousser les ménages à venir s'installer sur la commune. Au 31 décembre 2016, la commune compte 83 établissements, principalement dans les secteurs de la construction du commerce et des services aux particuliers. Elle possède en revanche sur son territoire une école maternelle et élémentaire de 141 élèves qui lui permet d'attirer des ménages primo accédant sur son territoire.

Le parc de logements de la commune de Rions est constitué principalement de résidences principales (88%) et de maisons d'habitation (93%) qui se composent pour 73% d'entre elles de 4 pièces ou plus. Ce parc de logements a été construit pour 32% avant 1919 ce qui représente une grande partie de la vieille ville fortifiée de Rions. Le parc de logements dans sa globalité est plutôt adapté aux besoins de ménages désireux de s'installer dans un cadre de vie préservé tout en gardant la possibilité de travailler dans les bassins d'emplois voisins que sont Langon, Podensac, et même le Sud de la Métropole. Il faut cependant distinguer la ville fortifiée, des extensions pavillonnaires.

En complément de cette ville « ancienne », de nombreux lotissements pavillonnaires se sont construits. Ces logements sont tout à fait adaptés pour accueillir des ménages avec enfants. Le secteur immobilier du territoire permet aussi plus facilement d'accéder à la propriété.

Pour toutes ces raisons, la commune souhaite travailler sur la partie la plus ancienne de son bâti (ancienne cité fortifiée) ou l'on retrouve en grande majorité la vacance de logements (7,7% du parc total). Entre 2011 et 2016, 16 logements sont devenus vacants.

Le but est de rendre la ville historique de Rions plus attractive pour encourager l'installation de nouveaux ménages et maîtriser la consommation d'espace sur ce territoire.

La Communauté de Communes Convergence Garonne

Le 1^{er} janvier 2017, les Communautés de Communes de Podensac et des Coteaux de Garonne, se sont regroupées en intégrant aussi trois communes du Vallon de l'Artolie (Lestiac-sur-Garonne, Paillet et Rions, puis le 1^{er} janvier 2018 deux communes supplémentaires, Cardan et Escoussans. Elle regroupe aujourd'hui 27 communes et 32 463 habitants.



La Communauté de Communes Convergence Garonne se situe au Sud-Est du département de la Gironde à mi-distance de Bordeaux et Langon.

L'Ouest et le Nord de la Communauté de Communes font partie de l'Aire Urbaine de Bordeaux, soit les communes de : Arbanats, Budos, Cérons, Guillos, Illats, Landiras, Lestiac-sur-Garonne, Paillet, Podensac, Portets, Rions, Saint-Michel-de-Rieufret, Virelade (INSEE).

Le sud du territoire, au travers des pratiques de ses habitants, est principalement tourné vers l'agglomération langonnaise.

La présence de plusieurs axes structurants participe à l'attractivité du territoire. On dénombre notamment :

- l'autoroute A62 qui relie Bordeaux et Toulouse et traverse le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 1113 qui relie La Brède à Langon en traversant le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 10, parallèle à la D1113, qui relie la rive droite de l'agglomération bordelaise à Saint-Macaire,
- la voie ferrée qui suit la même trajectoire que la D1113 et qui compte une gare, celle Cérons, qui supporte un réseau ferroviaire de niveau régional (TER). Il y a également 5 haltes TER situées à Preignac, Barsac, Podensac, Arbanats et Portets.

L'évolution démographique présente des taux positifs. Entre 1999 et 2009, la Communauté de Communes a connu une hausse de plus de 15%. L'ensemble des communes a connu un accroissement

de la population, plus marqué néanmoins dans les communes situées au nord du territoire, plus proches de l'aire urbaine de Bordeaux.

Les logements sont principalement des maisons individuelles dont les occupants sont majoritairement des propriétaires. Néanmoins, un phénomène de division du bâti ancien se développe de plus en plus. Ces divisions, qui transforment une grande maison d'habitation en 3 ou 4 logements, entraînent de vraies nuisances pour la population communale. Le stationnement est un des principaux problèmes rencontrés. Il devient de plus en plus difficile de se garer dans les rues principales des communes concernées.

L'une des premières caractéristiques de l'économie du territoire est l'indicateur de concentration d'emploi qui est relativement faible. Cela s'explique par la présence de l'aire urbaine de Bordeaux, bassin d'emploi qui capte de nombreux habitants de la Communauté de Communes.

Les entreprises présentes sur le territoire sont majoritairement de petite taille puisque plus de la moitié d'entre elles ne comptent aucun salarié.

Sur l'ensemble du territoire, le taux de chômage est d'environ 13%. Il est de 10% sur l'ensemble du territoire national (2014).

L'économie est dominée par le secteur du commerce, des transports et des services (55% des établissements) suivi par le secteur de la construction (16,4%), de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (14,7%), de l'agriculture (8,6%) et enfin de l'industrie (5%).

Le plus gros employeur de la Communauté de Communes est situé à Landiras et emploie 450 personnes. Il s'agit des Caves de Landiras, un des sites d'embouteillages et de conditionnement de vin des Grands Chais de France.

Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de son territoire.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Rions entend faire du bourg historique le centre de la commune en réimpulsant une dynamique économique et sociale dans son périmètre historique. Elle connaît actuellement une tendance à la stagnation de sa population, notamment dans son bourg.

Elle souhaite se donner les moyens d'amorcer une nouvelle dynamique, et donc de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants, notamment par la mise à disposition de logements, commerces et services adaptés à ces derniers.

Au niveau de son habitat, la commune fait face à de nombreuses demandes, et notamment de logements à vocation sociale.

De nombreux bâtis anciens, souvent dégradés et vacants, sont présents en plein cœur de la cité ou à proximité d'artères de circulation. L'action sur certains de ces biens est possible, mais en cohérence et à l'appui de bilans financiers, afin de percevoir les coûts de réhabilitation pour la collectivité. La commune souhaite fonctionner en impactant le moins possible ses finances.

Également, la commune entend encadrer les initiatives privées et ne pas favoriser l'implantation de marchands de sommeil au sein de la ville médiévale. Le permis de louer va être prochainement mis en place.

Elle veut adapter son urbanisation, et l'accueil d'habitants sur son territoire, aux enjeux et demandes actuels en complémentarité des enjeux posés sur la ville ancienne.

Au niveau économique et commercial, des porteurs de projets envisagent de s'implanter sur la commune, il convient de faciliter leur accueil pour la pérennité de l'offre de commerces et services sur le territoire.

La revitalisation commerciale du cœur de cité est une ambition prioritaire. L'idée serait de conforter les commerces et associations déjà existants dans cette rue et aux alentours, et d'inciter de nouveaux commerçants et entrepreneurs à s'installer sur place.

Il existe également des opportunités au niveau culturel, dont la commune entend profiter. Les possibilités d'implantation de structures spécialisées dans son bourg historique, sont réelles, et la commune veut prendre en compte cette opportunité dans sa stratégie d'aménagement du bourg à moyen terme.

Dans toute cette réflexion, la question du stationnement, difficile sur la commune, n'est bien évidemment pas omise.

Ainsi, plus que la gestion ou le confortement d'une ancienne ville médiévale, ou le développement de l'urbanisation par une succession de projets à court terme, la commune souhaite anticiper un besoin en logements et répondre aux attentes des habitants de Rions. Cette volonté pourrait se concrétiser en établissant une politique active et incitative en matière d'habitat et de revitalisation commerciale à long terme.

L'aménagement de la commune est donc pensé de manière cohérente, en ne voulant négliger aucun élément. Une urbanisation avec une consommation minimale d'espaces agricoles, et l'implantation d'équipements sur les axes touristiques, passants et déjà urbanisés, sont envisagés.

Cette cohérence se retrouvera nécessairement retranscrite au sein du futur Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration, dont l'objectif d'approbation est fixé à 2023. Rions y sera fléchée comme pôle de proximité qu'il convient de conforter.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Rions à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du territoire, avec l'une part, la création de logements sur de l'existant ancien permettant l'accueil de nouvelles populations, véritable témoin de la dynamique territoriale, et d'autres part la création des commerces et service sur les axes passants de la cité ancienne.

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 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 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.

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 CDC ;
- 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° 33-18-105 signée le 25 octobre 2019, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 4 octobre 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

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 la Communauté de communes d'accompagner la production de logements en fonction des besoins, de favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal, et de favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Une arrivée importante de nouveaux habitants liés au desserrement de la Métropole bordelaise, générant de nouveaux besoins et des enjeux de rapprochement des lieux de vie et de consommation
- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise particulièrement au Nord et à l'Ouest
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches commerciales ou des locaux et logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un déplacement des commerces et services le long des axes de flux, déconnectés des centralités
- Une dégradation de l'habitat et de certains espaces urbains
- 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 pour 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.
- Un développement des services à la population qui mérite d'être poursuivi et complété au regard de l'accroissement de la population de la Communauté de Communes

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

2.1 Un périmètre d'étude le quel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles.

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité.

La commune souhaite à travers cette étude, avoir une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire, notamment au niveau de la typologie de l'habitat, pour cibler les logements à acquérir de manière à faciliter une remise sur le marché, et une réponse à la demande potentielle.

La commune souhaite agir dans plusieurs domaines :

- **Logement** : recensement des logements et intervention sur la vacance et le bâti dégradé, via une étude de gisement foncier. Une analyse du marché local devra aussi être réalisée pour identifier quelle typologie de logement est recherchée et est exploitable. Ces deux analyses serviront d'aide à la décision dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière pour le centre bourg.

Dans la ville fortifiée, un travail a d'ores et déjà été engagé sur les bâtiments de La Poste, qui sont occupés et loués par cette dernière pour la partie rez-de-chaussée. Un quart du bâtiment est donc actuellement utilisé, la commune souhaite réaffecter la partie restante à vocation de logement. Un partenariat à ce sujet avec le Conseil départemental de la Gironde est envisagé.

- **Artisanat et industries culturelles** : La collectivité envisage, aux vues des demandes arrivant en mairie, une réflexion autour de l'implantation d'entrepreneurs et d'artisans relevant des activités culturelles. Une collaboration à ce sujet vient de commencer avec la Chambre des Métiers et la Communauté de communes Convergence-Garonne. Il conviendrait de faciliter cette arrivée en mettant notamment à disposition un bâtiment, pour ainsi proposer une offre culturelle qui renforce l'attractivité du bourg et du territoire. Les élus ont une volonté ferme de positionner ce lieu dans son bourg historique.

Des actions ont été engagées et il conviendra de continuer dans cette voie. Dans le PLU existant est fléchée une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un futur écoquartier. La volonté est de penser un habitat nouveau sur le territoire, résilient, respectant au maximum les enjeux écologiques et environnementaux. L'opérateur sur ce programme sera sensibilisé en ce sens.

Les dispositifs actuels mis en place par l'Etat sur les petites villes devront être pleinement exploités. La commune souhaiterait pouvoir intégrer le dispositif ORT avec d'autres communes de l'intercommunalité (tout comme Cadillac, Podensac, Béguey et Cérons). Elle est en attente d'éclaircissements sur les financements mobilisables grâce à ce dispositif.

La mise en place d'une OPAH RU intercommunale pourrait également aider à cette revitalisation du centre-bourg rionnais par la mise en place d'aides pour les propriétaires bailleurs permettant à la commune d'avoir un regard sur les initiatives privées et, par ce biais, d'éviter le déploiement de marchands de sommeil dans le bourg historique.

○ **Développement économique et commercial** : A l'heure actuelle, la commune est sollicitée pour plusieurs implantations (boulangerie, coiffure, projet de commerce alimentaire également en très bon état d'avancement).

La réouverture de l'ancien Cercle (café associatif) et du restaurant/épicerie fine/bar à vins « GEORGES » est projetée courant 2021, permettant à la collectivité de bénéficier à nouveau de commerces de bouche dans le bourg historique, très demandés par les habitants mais aussi par les nombreux visiteurs occasionnels.

La commune souhaite mettre en place de véritables filières qui pourraient bénéficier de l'arrivée de la fibre, comme par exemple de petits espaces de coworking dans le bourg historique.

Enfin, une demande d'extension de la zone d'activités économiques de Boisson située en limite de Béguey a été formulée auprès des services de l'Etat, dans le cadre de l'élaboration du PLUI, afin de répondre au mieux aux besoins croissants d'artisans locaux ou d'entrepreneurs intéressés pour y implanter leurs activités. Cette demande d'extension est néanmoins pensée dans une logique de recherche de compensation environnementale.

Des idées sont donc actuellement en cours de mûrissement par les élus. Il convient que ces dernières soient approfondies et priorisées par une étude afin de dresser une véritable stratégie d'aménagement communale à horizon moyen terme.

La clarification du volet financier sera essentielle afin de dresser une véritable feuille de route pour la collectivité, échelonnée dans le temps.

L'étude sera réalisée en deux temps :

- 1) La phase diagnostic permettra de dresser un état des lieux du territoire, les enjeux du bourg en termes de sociologie, démographie, habitat, développement économique et commercial, déplacements, de lieux de vie et de rencontre des habitants.
Via un gisement foncier dans le bourg historique confié au bureau d'études retenu, le diagnostic devra identifier les fonciers mobilisables, mutables ou réutilisables.
- 2) La phase suivante consistant à dresser une stratégie d'intervention et visant à définir un plan d'action pour la commune et l'EPF sera réalisée en interne par l'EPF.

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

Ce périmètre correspond au secteur de la « cité médiévale » (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.

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

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 CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € HT).

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

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

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Rions
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
Convergence Garonne

Monsieur Vincent JOINEAU

Monsieur Jocelyn DORE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jean Christophe MARTIN n° 21../.. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/PL/GBS – 07/04/2021 – point V-12

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021- 067**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Ciers-de-Canesse, la CdC de Blaye (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 Saint-Ciers-de-Canesse, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

15 AVR. 2021

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Ciers-de-Canesse, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation et restructuration de maisons en centre-bourg pour recréer une offre de services et des logements accessibles et adaptés.

Contexte : Commune située au Nord du département de la Gironde, au sein de la Communauté de Communes de Blaye (CCB), Saint-Ciers-de-Canesse compte 825 habitants. Une grande partie des terres est à vocation viticole, produisant du Côtes-de-Blaye et Blaye (AOC) et, malgré que la ville ne soit pas traversée par des axes passants, la commune attire par son cadre de vie préservé et sa proximité avec les bassins d'emplois.

Projet : La municipalité souhaite se concentrer sur le maintien de l'offre des services de proximité, et des services publics, mais également de développer des lieux d'échanges et de convivialité, tout en recherchant une certaine rentabilité aux projets. Parallèlement Saint-Ciers-de-Canesse souhaite également agir sur son parc de logements pour maintenir sa démographie, en proposant des logements à loyers accessibles pour faciliter l'installation de jeunes ménages. Cette action doit se concentrer sur des biens vacants ou à réhabiliter, situé en cœur du bourg.

Durée : 4 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille sur un foncier à restructurer en centre-bourg situé à proximité d'un foncier communal. Il est nécessaire d'inclure le foncier communal dans un périmètre d'étude afin de l'intégrer aux réflexions et d'établir dans le coût global de l'opération sur les deux fonciers.

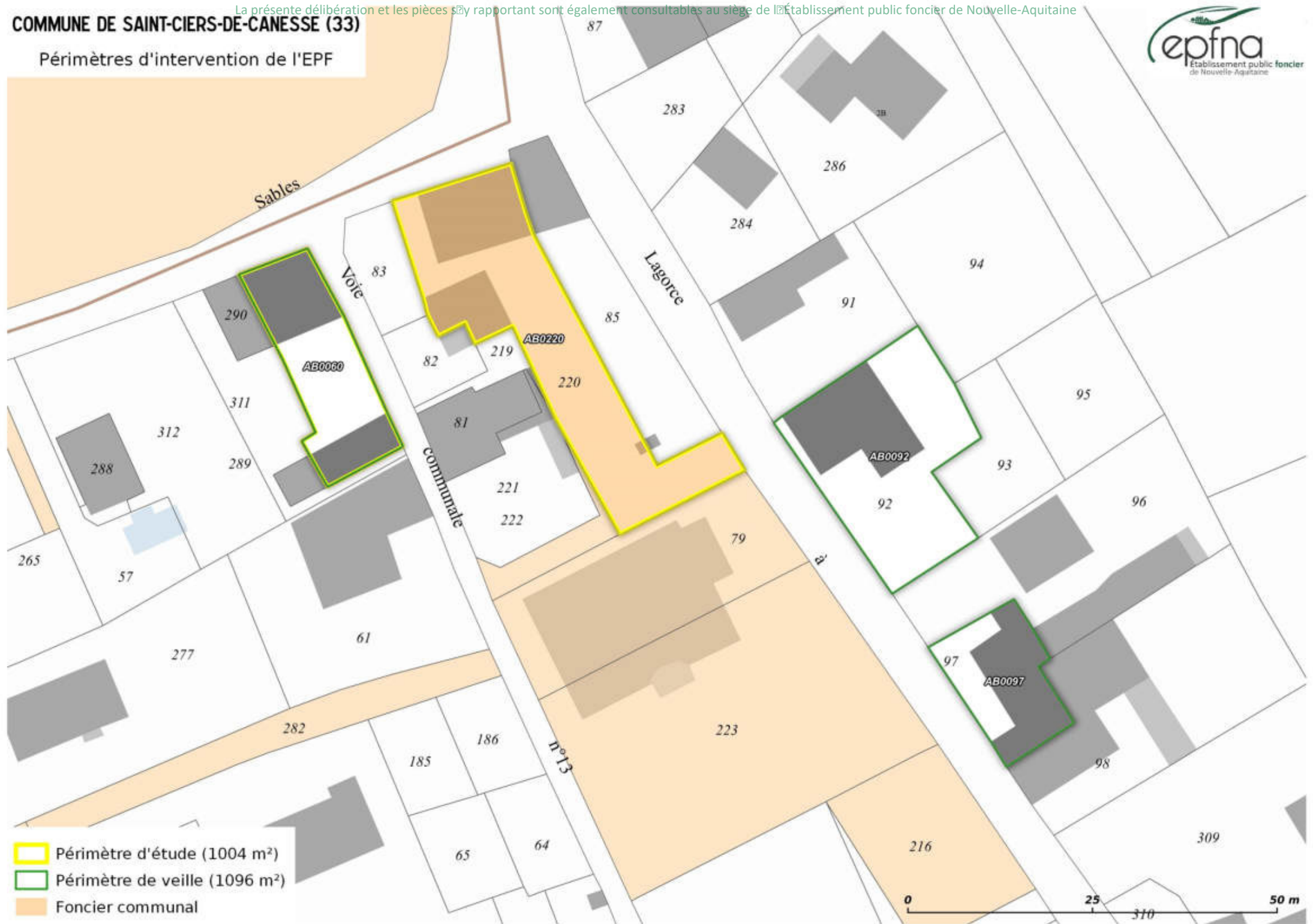
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

COMMUNE DE SAINT-CIERS-DE-CANESSE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre d'étude (1004 m²)
- Périmètre de veille (1096 m²)
- Foncier communal

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-21-0xx

D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-CIERS-DE-CANESSE (33),

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BLAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Ciers-de-Canesse**, dont le siège est situé n°2 Berbillot à SAINT-CIERS DE CANESSE (33710), représentée par **Monsieur Serge ROBIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

d'une part,

La **Communauté de communes de Blaye**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 32, rue des Maçons à BLAYE (33393) – représentée par **Monsieur Denis BALDES**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du

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

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°B-2021-xx du 7 avril 2021,

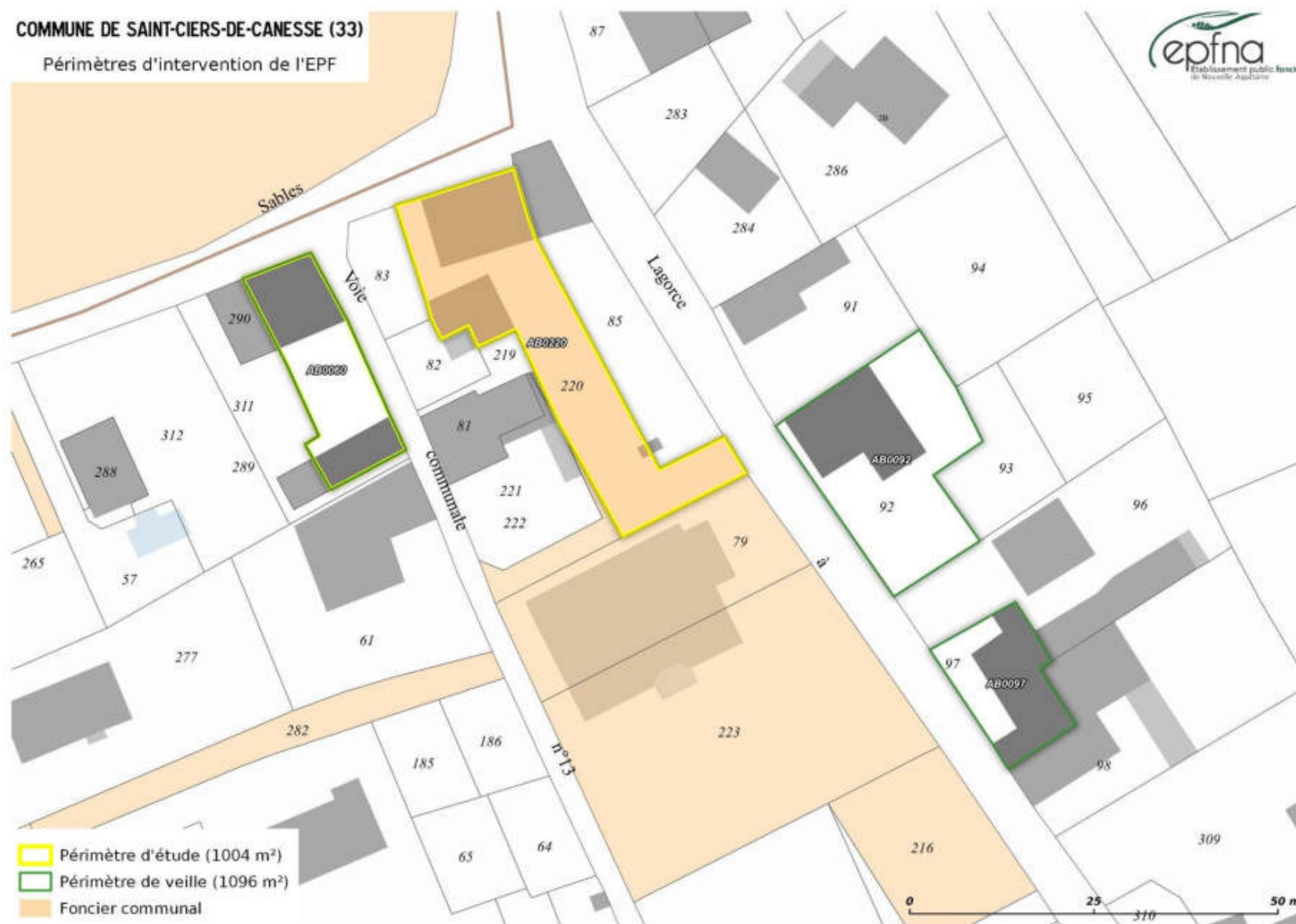
ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE SAINT-CIERS-DE-CANESSE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Ciers-de-Canesse

La Commune de Saint-Ciers-de-Canesse, est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux, au Nord du département de la Gironde, au sein de la Communauté de Communes de Blaye (CCB). Située à moins de 15 minutes de Blaye, au Nord-Ouest et de Bourg au Sud-Est, la commune attire par son cadre de vie préservé et sa proximité avec les bassins d'emplois.

Saint-Ciers-de-Canesse est un village de 6,8 km², dont une grande partie du territoire est à vocation viticole, produisant du Côtes-de-Blaye et Blaye (AOC).

De manière comparable à la tendance observée au sein de la Communauté de communes, la population de Saint-Ciers-de-Canesse est en constante augmentation depuis les années 1960 passant de 718 à 825 habitants entre 1999 et 2017 confirmants l'attractivité du territoire.

Le parc de logement de Saint-Ciers-de-Canesse est à 85% composé de résidences principales (en 2017) et la part des résidences secondaires (6%) est légèrement supérieure à la moyenne de Communauté de Communes (4,4%) mais inférieure à celle du département (8,8%). Au niveau de la vacance la tendance s'inverse, avec moins de 9% de vacance constatée en 2017, contre près de 11,6% en moyenne sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Le nombre de logements vacants augmente depuis les années 2000 en même temps que la population démontrant un manque de réinvestissement du parc existant.

Plus de 84,2% des logements sont des logements de 4 pièces ou plus, ce sont donc essentiellement de très grands logements qui ne sont pas forcément adaptés à la demande de l'ensemble des ménages. Afin de faciliter l'accès au logement, il est nécessaire que les futurs programmes proposent une typologie de logements plus variée.

La commune est entourée par deux bassins d'emplois, Bourg et Blaye, et dans une plus large mesure : la métropole bordelaise. Ainsi, seulement 20% des actifs ont un poste sur leur commune de résidence.

En 2015, on dénombrait 39 établissements actifs sur la commune, répartie à 25,6 % dans le domaine de la construction, à 23,1 % dans les services et à 20,5 % dans le domaine du commerce.

Les jeunes ménages, de ce secteur, recherchent de l'espace, une vie plus proche de la nature mais dans une commune située à proximité de pôles d'emplois. Pour préserver sa population et faciliter l'installation des jeunes ménages, Saint-Ciers-de-Canesse ne compte pas uniquement sur sa proximité avec Blaye et Bourg et a, ainsi, préservé des services : l'école maternelle et élémentaire, un bureau de poste communale, la bibliothèque municipale mais aussi un cabinet d'infirmières. Autant de services de proximité qui facilitent la vie au sein de la commune et maintiennent un dynamisme sur le bourg.

Le Projet de la commune :

La Haute Gironde, à travers son SCoT Blaye-Estuaire, souhaite poursuivre et conforter la dynamique résidentielle actuelle et anticiper une amplification dû à une intégration plus forte du territoire dans le processus de métropolisation bordelais. Le PADD traduit cette volonté et cette exigence par des orientations qui visent à améliorer les conditions d'accueil et de développement du territoire dans le domaine de l'habitat, des services ou encore des mobilités et préserver les atouts d'attractivités patrimoniaux et économiques et de qualité de vie. En matière d'objectifs, le territoire se fixe une ambition démographique (pour accueillir de nouveaux habitants),

une ambition économique (pour créer de nouveaux emplois) et une ambition en matière d'habitat (par la construction ou la réhabilitation de nombreux logements supplémentaires).

Sur le territoire intercommunal, la commune est identifiée comme une commune rurale, son développement n'est pas prioritaire mais il est nécessaire de le préserver, pour maintenir un équilibre territorial et proposer une structure commerciale et de services accessibles à l'ensemble des habitants.

Saint-Ciers-de-Canesse est une commune possédant de nombreux atouts, du fait notamment de sa situation géographique et son cadre de vie. Elle doit se baser au maximum sur ces éléments, afin de préserver l'attractivité de son territoire.

La précédente municipalité pour l'amélioration du cadre de vie, et par le biais d'une convention d'aménagement du bourg, a engagé des travaux d'aménagement visant en la création d'une véritable place de bourg, devant la villa des Acacias, la mise en sécurité du carrefour et l'aménagement de la route départementale 133 qui traverse le village, ainsi que l'enfouissement des lignes et l'éclairage public.

La municipalité souhaite, aujourd'hui, se concentrer sur le maintien de l'offre des services de proximité, et des services publics, comme son agence postale et son école en RPI, mais également développer des lieux d'échanges et de convivialités, tout en recherchant une certaine rentabilité aux projets.

Parallèlement Saint-Ciers-de-Canesse souhaite également agir sur son parc de logements pour maintenir sa démographie, en proposant des logements à loyers accessibles pour faciliter l'installation de jeunes ménages. Cette action doit se concentrer sur des biens vacants, à réhabiliter, situés en cœur du bourg.

En conclusion, le projet soumis par la Commune de Saint-Ciers-de-Canesse à l'intervention de l'EPF permettrait de recréer une offre de services et des logements accessibles et adaptés. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie et ainsi de préserver et maintenir la dynamique du centre-bourg.

La Communauté de communes de Blaye

Depuis sa création en décembre 1998, le périmètre de la CCB a évolué au fur et à mesure des regroupements administratifs avec en 2010 une fusion avec le SIVOM du Pays Blayais et au 1^{er} janvier 2017, un nouveau découpage territorial issu de l'approbation du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI). La Communauté de Communes de Blaye (CCB) est aujourd'hui composée de 21 communes pour une population totale de 20.369 hts.

Située en Haute-Gironde au nord du Département, la CCB est localisée à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux. Le réseau routier est caractérisé par quelques axes principaux (D137, D669) permettant de rejoindre l'A10, reliant Paris à Bordeaux et longeant le territoire sur sa partie est. Le reste du territoire est quant à lui desservi par des axes secondaires (D22 et D252). Ce territoire rural, bordé par l'Estuaire de la Gironde, offre des paysages à dominante agricole, surtout viticole, avec une entité forestière sur sa partie est. L'armature urbaine se structure autour d'une polarité centrale avec Blaye (4.802 hts) et sa périphérie située à l'ouest, puis de pôles secondaires avec St Christoly de Blaye à l'extrémité est (2.031 hts), Berson au centre (1.792 hts) et Gauriac au sud (790 hts). Les autres communes sont majoritairement de petite taille, c'est-à-dire de moins de 1.000 hts.

La zone connaît une évolution de population de +5,3% entre 2006 et 2013, avec une part des moins de 20 ans (23,9%) dans la moyenne départementale et une part importante de plus de 60 ans (26,1%) caractéristique du milieu rural (23,5% en Gironde). Des différences d'évolution existent à l'intérieur du territoire avec certaines communes estuariennes en déperdition comparativement à d'autres plus proches de la Métropole. En effet le

renouvellement de la population se fait en écho de l'attractivité de la Métropole avec l'arrivée de nouveaux résidents (ménages avec jeunes enfants ou en âge d'en avoir) ; le solde naturel du territoire étant faible sur la période récente.



La ville-centre de Blaye connaît ainsi un défaut d'attractivité résidentielle, tout comme les centres-bourgs, au profit de logements individuels situés en dehors des tissus urbains. A noter que la moitié des logements de la CCB ont été construits avant 1949 avec de fait des conséquences sur les qualités énergétiques du parc et son adaptation aux besoins des ménages. 819 logements soit 15% des résidences principales sont potentiellement indignes et on dénombre 1334 logements vacants soit 12% du parc (21% à Blaye).

La structure socio-professionnelle est marquée par un profil d'employés, mais aussi d'ouvriers et d'agriculteurs surreprésentés s'expliquant par la présence de la Centrale Nucléaire du Blayais et l'activité viticole. Malgré ces dernières années une progression du revenu moyen des ménages plus forte qu'en Gironde, le territoire de la CCB demeure sensiblement plus pauvre. Le taux de chômage des 15-64 ans se situe à 13,9% et 32% chez les 15-24 ans. Ainsi la CCB continue d'accueillir des ménages aux revenus modestes, ce qui induit des besoins spécifiques en matière de logements. Toutefois l'offre en logements locatifs est insatisfaisante avec une offre publique limitée et concentrée uniquement sur Blaye, à laquelle s'ajoute une offre privée de mauvaise qualité constituant un parc social de fait.

Du point de vue développement économique, Blaye - ville sous-préfecture - et sa périphérie, constitue la principale zone de polarité du territoire avec notamment une forte présence d'emplois administratifs, de services et commerces. Malgré la déprise, l'activité agricole et principalement viticole reste pourvoyeuse d'emplois sur le territoire (12% des emplois salariés et 28% des emplois non-salariés). L'activité industrielle de la CCB est limitée et s'inscrit principalement dans l'activité de la Centrale Nucléaire du Blayais avec la sous-traitance associée. Afin d'accueillir de nouvelles entreprises, le territoire communautaire peut compter sur ses zones d'activités au profil varié : zone commerciale de Bois Redon (Cars-St Martin Lacaussade), ZAC Haussman à vocation tertiaire/santé (Blaye), les zones d'activités Bacalan (Blaye) et Florimont (Berson) à vocation industrielle et artisanale. Enfin le terroir et la richesse patrimoniale bâti constitue le socle d'une activité touristique dynamique construite autour du vin (appellations Blaye-Côtes de Bordeaux et Côtes de Bourg), mais surtout de la Citadelle Vauban - « Verrou de l'estuaire », classé Patrimoine mondial Unesco en 2008.

Concernant les compétences de la CCB, les statuts de la collectivité en définissent quatre obligatoires :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ;
- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des inondations dans les conditions prévues de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement ;

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

Six compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création, aménagement et entretien de la voirie ;
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Action sociale d'intérêt communautaire (accompagnement des publics fragilisés et accompagnement de l'enfance, de la jeunesse et des familles) ;
- Assainissement ;
- Eau.

Ainsi que deux compétences facultatives :

- Aménagement numérique du territoire ;
- Animation économiques.

Dans ce cadre, le programme communautaire concentre ces dernières années son intervention sur des projets d'investissement à vocation de développement économique dans les domaines de la filière santé (maison de santé pluri professionnelle), de l'économie touristique (nouvel office de tourisme) ou encore du développement commercial et tertiaire (renforcement de zones d'activités). L'élaboration d'une stratégie communautaire dans le domaine de l'habitat et de la santé (Contrat Local de Santé), ainsi que la validation d'une politique de développement durable (Plan Climat Air Energie Territorial) constituent également des orientations majeures sur les prochaines années, qu'il conviendra d'articuler avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)¹.

La collectivité poursuit par ailleurs la pérennisation des nombreux services à la population mis en place initialement en matière d'action sociale (via son CIAS), de culture (école de musique) ou encore d'enfance-jeunesse.

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.

¹ La CCB adhère au Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde – Blaye Estuaire, dont le périmètre couvre à présent le territoire des communautés de communes de Blaye et de l'Estuaire.

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.

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°33-18-099 signée le 23 novembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/06/2018 et du conseil d'administration du 25/09/2018.

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 **la Communauté de Communes** 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 et d'étude sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Le périmètre correspond aux projets suivants (en vert sur la carte) :

- **Projet 1 - 130 Le Bourg :**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°60, d'une surface totale de 317 m², située dans le centre-bourg, en zone urbanisé (la commune est actuellement sous RNU).

Projet : Sur ce foncier en vente, la commune souhaiterait :

- En partie basse du bâti, proposer un local de stockage et espace bureau pour les infirmières à domicile, qui occupaient déjà un autre local communal ;
- A l'étage, avoir un espace d'archive et de stockage pour la mairie ;
- A l'arrière, recréer un logement, de type 3 ;
- dans la remise qui se situe au fond de la parcelle, recréer un logement de type 2.

Ce bien se situe à proximité d'un autre foncier : « la villa des acacias », acquis et réhabilité par la commune. Ce foncier est aujourd'hui occupé, au rez-de-chaussée, par les infirmières. L'acquisition de ce nouveau bâtiment permettrait de déplacer le local des infirmières et, à la place, de recréer un lieu de vie, de rencontres, en installant un café associatif avec licence IV.

Ce projet 1 ainsi que la « villa des acacias », cadastrée section AB n°220, seront, aussi, dans un périmètre d'étude. Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Des études de faisabilité pourront être lancées sur ce site ainsi que sur les parcelles appartenant à la commune, afin de déterminer comment conserver, et réhabiliter les fonciers. Ainsi, sur cet îlot il sera nécessaire d'approfondir le projet et de cibler la typologie des ménages, et étudier la potentielle création de logements

locatifs, en essayant de mobiliser au préalable un bailleur sur ce programme. Des garanties sur la sortie opérationnelle du projet devront être obtenues préalablement à l'acquisition.

- **Projet 2 – 145 Le Bourg** (le phasage de ce projet se fera en second temps) :

Site : Parcelles cadastrées section AB n°92 et 97, situées dans le centre-bourg, en face de la salle polyvalente, en zone urbanisée (la commune est actuellement sous RNU). Les deux parcelles bâties appartiennent au même propriétaire.

Projet : sur la parcelle AB n°92, d'une surface totale de 550 m², où se situe un grand hangar de 150 à 200m², la commune souhaite réalisation un lieu de stockage et/ou du logement.

Sur la parcelle AB n°97, d'une surface totale de 233 m², il s'agit d'une petite maison qui est en vente. Le projet serait d'en faire un logement d'urgence ou, un ou deux logements.

Des études de faisabilité devront être lancées sur demande de **la commune** sur ces fonciers pour définir et préciser les projets.

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.

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 au cas par cas.

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 **200.000 € (DEUX 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 assujetti.

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 échu 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 Saint-Ciers-de-Canesse
représentée par son maire,

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

Serge ROBIN

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes de Blaye
Représentée par son président,

Denis BALDES

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre



B/PL/LL – 07/04/2021 – point V-13

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021- 068**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Jean-de-Blaignac, la CdC de Castillon-Pujols (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 Saint-Jean-de-Blaignac, la CdC de Castillon-Pujols (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, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Jean-de-Blaignac, la CdC de Castillon-Pujols (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements en dent creuse

Contexte : La commune de Saint-Jean-de-Blaignac est une commune girondine de 450 habitants, située dans le Grand Libournais. Elle connaît un dynamisme certain du fait de son ancrage dans les vignobles bordelais, et de sa proximité avec des communes mondialement connues comme Saint-Emilion ou Pomerol. En témoignent la présence de plus de 20 chambres d'hôtes sur son territoire. La commune a historiquement connu, et connaît encore, un développement urbain linéaire dans le prolongement sud du bourg, le long des rues de la Sablière et de l'Eglise. Les hameaux présents sur le plateau agricole du sud de la commune se sont fortement développés à l'occasion du précédent Plan local d'urbanisme, et n'ont pas contribué à renforcer le centre bourg.

Projet : Un ilot stratégique en coeur de bourg a été identifié par les élus et le PETR du Grand Libournais, dans le cadre de la révision du PLU communal.

Il est envisagé :

- d'accueillir un programme d'un minimum de 5 petits logements, majoritairement des T3 et T4 ;
- de créer un maillage de voies et permettre le développement d'espaces publics sécurisés.

Une étude sera nécessaire pour analyser la faisabilité technique et financière de l'opération, préalablement à l'acquisition

Durée : 5 ans

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune


Périmètre : Périmètre de veille correspondant à la dent creuse où est envisagé le programme de logements

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètre de veille (4896 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-21-

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BLAIGNAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CASTILLON-PUJOLS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Saint-Jean-de-Blaignac, dont le siège est situé – 2 rue des Ecoles - 33420 SAINT-JEAN-DE-BLAIGNAC - représentée par son maire, **Monsieur Bernard GAUTHIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

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

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération bureau n°B-2021-..... du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BLAIGNAC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Jean-de-Blaignac

La commune de **Saint-Jean-de-Blaignac** située à l'Est du département de la Gironde est proche de plusieurs pôles urbains : 40 km de Bordeaux, et 17 km au sud-est de Libourne. Aux frontières de l'Entre-Deux-Mers et du Libournais, le territoire de Saint-Jean-de-Blaignac appartient à la Communauté de Communes de Castillon-Pujols. Le réseau routier structurant, avec notamment la RD936 reliant Bordeaux à Bergerac et la RD670 Saint-André-de-Cubzac à La Réole, facilite les échanges et permet de bonnes liaisons supra communales.

Saint-Jean-de-Blaignac est une commune rurale au sein de l'armature du territoire intercommunal mais bénéficie d'une hyper-proximité, à moins de 6km, de deux centralités relais : Rauzan et Branne, lui permettant d'accéder rapidement à une offre diversifiée de services et d'équipements de proximité.

La commune est bercée par deux bassins d'emplois, Castillon-la-Bataille au second rang, le principal et le plus influant restant tout de même Libourne.

Les statistiques montrent qu'une majorité de la population active résidant à Saint-Jean-de-Blaignac travaille en dehors de la commune. En effet, seuls 28,8% des actifs ont un poste sur leur commune de résidence.

Le caractère agricole, et surtout viticole, de l'ensemble des communes du territoire est très marqué puisque le secteur représente $\frac{1}{4}$ de l'emploi contre seulement 4% à l'échelle départementale. L'activité de gîtes ruraux ou maisons d'hôtes se développe et apporte des revenus indépendants supplémentaires.

Au cours des 45 dernières années, entre 1968 et 2015, le territoire de Saint-Jean-de-Blaignac enregistre globalement une augmentation de population, puisque la commune a gagné 86 habitants. Seul une légère diminution est observée entre 1999 et 2007. La variation annuelle témoigne de la tendance positive pour la commune puisque cette dernière était de 3% depuis 2007 et de l'ordre de 0,4% depuis 2012, alors qu'elle n'est que de 0,2% à l'échelle de l'intercommunalité, comme sur le reste de la Gironde, cela étant due principalement à l'accueil d'une population nouvelle.

Saint-Jean-de-Blaignac est caractérisée par un parc de logement de grande taille, plus de 85,5% des logements sont des maisons d'habitation de 4 pièces ou plus. Ce parc semble en adéquation avec la taille moyenne des ménages (2,5ppm). Cependant, la typologie des ménages fait état d'un profil majoritaire de secundo accédant (43,5% de la population entre 45 et 74 ans). Cette tranche d'âge présente deux caractéristiques. D'une part, une décohabitation potentiellement rapide des enfants, et d'autres parts un vieillissement sur place du reste du ménage avec un besoin potentiel de logements plus adaptés.

En outre, l'arrivée de ménages s'est essentiellement réalisée au sein de logement neuf fragilisant le parc de logement existant.

En effet, la moitié du parc est construit avant 1920. Il a peu été réhabilité comme en témoigne le taux de vacance de 16,3 % (contre 12,3 pour l'intercommunalité).

Le Projet de la commune

Que ce soit pour accueillir de nouveaux habitants, valoriser les richesses naturelles et le patrimoine bâti, les communes du territoire du libournais partagent l'objectif de mieux organiser et maîtriser leur développement.

Ainsi, accompagnée par le PETR du Grand Libournais, la commune de Saint-Jean-de-Blaignac a engagé une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour une mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT), et une prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le SCoT du Grand Libournais permet, au-delà d'une ambition de cohérence des politiques publiques, de renforcer la prise en compte des défis environnementaux dans la gestion des territoires. Ce SCoT est donc à la fois une démarche de politique locale et un outil de planification juridique. Le SRADDET a lui pour objectif de définir les grandes priorités d'aménagement de la Nouvelle-Aquitaine et d'assurer la cohérence des politiques publiques concernées.

Depuis 2009, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols s'est saisie de la problématique de vieillissement de l'habitat dans les centres-bourgs de son territoire. Elle a mis en place des programmes de réhabilitation des logements, afin d'améliorer les conditions de vie des habitants. Au travers de ses Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), elle permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'aides pour la rénovation ou la réhabilitation de leurs biens. Ainsi plus de 330 logements ont été rénovés, pour environ 15 millions de travaux réalisés, de 2009 à 2016.

Une nouvelle opération a démarré, pour la période allant de 2017 à 2022, pour les propriétaires occupants et les bailleurs des 31 communes de la communauté de Castillon-Pujols qui désirent réaliser des travaux de rénovation, en partenariat avec SOLIHA.

Surfant sur cette réelle dynamique et sur la tendance démographique positive, la commune de Saint-Jean-de-Blaignac souhaite bénéficier de sa situation, et de son cadre de vie, pour accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. Elle vise dans un premier temps une action ciblée sur le logement en offrant des possibilités de développement avec des terrains intéressants de par leur superficie et leur localisation en cœur de bourg, et encourager la réhabilitation et la rénovation des logements vacants en remettant au moins deux logements vacants sur le marché.

Saint-Jean-de-Blaignac souhaite attirer des jeunes ménages en proposant une typologie de logements neufs adaptés à la taille des ménages actuelle et à venir en proposant une offre locative adaptée (taille et prix des logements), notamment en centre bourg. Ces ménages permettraient par la même occasion de consolider les effectifs de son école, et de maintenir les classes disponibles sur son territoire.

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols (CCCP), regroupant aujourd'hui 31 communes, a vu le jour le 1er janvier 2003. A sa création, elle regroupe 21 communes. Deux nouvelles localités (dont une du département de la Dordogne) ont adhéré en 2010 et 2011.

Enfin, au 1er janvier 2017, en application du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, huit nouvelles communes (anciennement membres de la Communauté de communes du Brannais) ont rejoint la CCCP.

L'intercommunalité girondine est située à une vingtaine de kilomètres de Libourne, entre Bordeaux et Bergerac. Elle est irriguée par le fleuve Dordogne, témoignant donc de sa situation privilégiée entre les deux départements. Le siège de la CCCP est situé à Castillon-la-Bataille.

La CCCP gère deux compétences, à titre obligatoire que sont le développement économique et l'aménagement de l'espace.

- Au titre du développement économique, elle gère sur l'ensemble du territoire communautaire la création de zones d'activité économiques (à vocation industrielle, commerciale, tertiaire, ou artisanale). Elle est également compétence pour la création de clubs d'entreprises, et finance les actions d'animation collectives. Le soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire est de son ressort. Le développement touristique est également une de ses attributions, avec notamment la création et la gestion des offices de tourisme.
- Au titre de l'aménagement du territoire, sa seconde attribution obligatoire, elle doit gérer la réalisation d'un projet de territoire, dont la déclinaison se fera par l'élaboration des documents d'urbanisme pour

l'ensemble des communes adhérentes : Schéma de Cohérence et schéma de secteur, Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

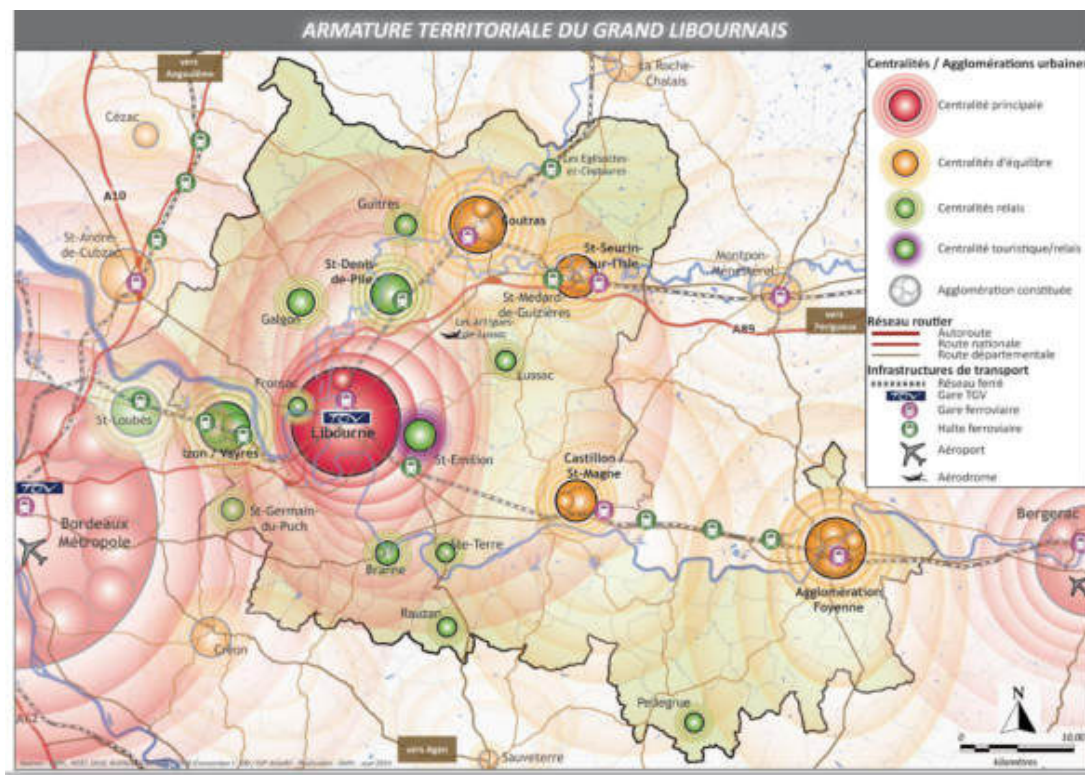
La CCCP regroupait près de 19 076 habitants en 2014, si l'on regroupe l'ancienne CDC de Castillon-Pujols, et les huit communes issues de la Communauté de communes du Brannais, ayant rejoint l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2017.

Intégrée au SCOT du Grand Libournais, le projet de territoire du SCOT définit un cadre caractérisé par de profondes mutations de la planification territoriale :

- D'un modèle de consommation quantitative du foncier à la revalorisation des espaces hôtes
- D'une situation de confrontation à un modèle d'assemblage
- D'une logique concurrentielle à une logique de coopération

Les élus du grand territoire se regroupent dès lors autour de 4 grandes orientations :

- Recentrer plutôt que disperser
- Renforcer les centralités locales y compris dans les espaces ruraux
- Conforter les centralités existantes ou émergentes
- Maintenir le potentiel de développement de l'agriculture et préserver les espaces de nature



Hormis cette organisation territoriale, la CCCP présente des secteurs assez hétérogènes entre la partie ouest, orientée vers la Métropole bordelaise et la partie Est, plus aut centrée autour de Castillon et Libourne dans une moindre mesure.

Dans les deux cas, le territoire est caractérisé par une forte présence de l'agriculture (viticulture notamment) dans l'économie locale (25% des établissements). Certaines polarités dont Castillon la Bataille, Branne et Rauzan disposent aussi d'une part importante d'emplois publics de services et commerces.

Étiré entre la Métropole Bordelaise, l'Agglomération de Libourne et celle de Bergerac, le territoire dispose d'attraits à la fois touristique (patrimoine naturel, gastronomique, bâti et culturel) et économique qui lui permette en plus de ce relatif éloignement et des liaisons ferroviaires en voie d'amélioration, d'envisager un développement intrinsèque à moyen et long terme.

Semblant plus attractif dans sa partie ouest que dans sa partie est, la CCCP connaît une hausse de la population

plus portée par un excédent migratoire (solde entrée-sortie) que par une solde naturel négatif, notamment raison de la typologie de population. En effet, sur ce secteur, la démographie est dominée par les plus de 45 ans (plus de 50% de la population), les 45 à 75 ans sont les seules classes d'âge en augmentation.

Le corollaire de cette dynamique est la diminution constante de la taille des ménages qui comprennent en moyenne seulement 2,2 personnes.

En raison d'une hausse de la population limitée faisant suite à plusieurs baisses, le parc immobilier de la CCCP est marqué par une certaine obsolescence, près de 40% du parc ayant été bâti avant 1919 et près de 50 % avant 1945. La vétusté du bâti, se traduit dès lors au sein d'un tissu urbain assez dense au sein des bourgs par un taux de logements vacants assez élevé (près de 13% du parc).

Ainsi malgré, plusieurs OPAH et PIG sur le territoire, le taux de vacance reste haut.

Avec de nombreux atouts à mettre en valeur et une dynamique relancée, la CCCP travaille à la mise en place d'une stratégie de développement et souhaite être accompagnée tant dans la structuration de sa politique de logement, que dans son développement économique et la redynamisation des centres anciens.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités. L'EPFNA, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune 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 commune confie à l'EPFNA la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

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

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°33-18-041 signée le 9 juillet 2018, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 08/02/2018 et du Bureau de l'EPF du 07/03/2018.

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 nécessaire 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 sera 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 engagé

Ce périmètre correspond à un îlot organisé autour d'une dent creuse (en vert sur la carte).

Site : Parcelles cadastrées ZE n°73, 74, 220, 291,292, 293, 294, 299, et 272p et 238p, pour une superficie totale de plus de **4 500 m²**, situé en zone urbaine (Ua) du PLU. Le bien est situé en plein cœur du bourg, et recense une partie bâtie, actuellement vacante. Le parcellaire est situé dans le périmètre de protection de monuments historiques, à savoir l'église Saint-Jean ainsi que la croix du cimetière.

Projet :

La commune souhaite mettre en place un réel projet de restructuration de cet espace. L'objectif en densifiant cet espace disponible et en restructurant ce secteur marqué par une imbrication du bâti, est de conforter le rôle de centralité du centre bourg.

Sur cet îlot stratégique, il est envisagé :

- d'accueillir un programme d'un minimum de 5 petits logements, majoritairement des T3 et T4, sur la partie de l'OAP non concerné par le « secteur bâti à restructurer » ;
- de créer un maillage de voies et permettre le développement d'espaces publics sécurisés, qui relie la rue de l'Eglise à l'impasse de la Vielle Mairie, comme le précise le schéma d'aménagement, et de faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) à l'église en mutualisant les accès.

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 collectivité. Ainsi, sur cet îlot il sera nécessaire d'approfondir la faisabilité et de cibler la typologie des ménages, et étudier la potentielle création de logements locatifs sociaux, en essayant de mobiliser au préalable un bailleur social sur ce programme.

Des garanties sur la sortie opérationnelle du projet devront être obtenues préalablement à l'acquisition, afin d'éviter de mesurer les implications financières potentielles.

L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

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

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

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 **600 000 € (SIX CENT MILLE EUROS)**.

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 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 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 de
Saint-Jean-de-Blaignac
représentée par son Maire,

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

Bernard GAUTHIER

Sylvain BRILLET

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

Gérard CESAR

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 069

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Montignac-de-Lauzun, entre la commune de Montignac-de-Lauzun, la CdC Pays de Lauzun (47) 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 de Montignac-de-Lauzun, entre la commune de Montignac-de-Lauzun, la CdC Pays de Lauzun (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Montignac-de-Lauzun, entre la commune de Montignac-de-Lauzun, la CdC Pays de Lauzun (47) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un immeuble vacant en logements communaux

Contexte : Petite commune rurale du nord du département, qui a su préserver quelques commerces et services dans son bourg.

Projet : La Commune de Montignac-de-Lauzun consciente des problématiques de vieillissement de sa population, et de du dynamisme fragile de son territoire souhaite engager avec l'EPFNA une réflexion sur la stratégie à adopter pour réhabiliter un îlot vacant de son centre-bourg à travers la réalisation d'un projet de logements locatifs en plein cœur de bourg.

Ce foncier en ruine, avait été racheté il y a dix ans par un investisseur local qui n'a jamais engagé les travaux mais qui avait pour projet de réaliser 4 logements.

Sa position en cœur de bourg et à proximité de tous les équipements ainsi que son état très dégradé en font un foncier stratégique et prioritaire pour la Commune (le bourg ne comportant qu'une cinquantaine de maisons).

Le projet de la commune est de réaliser 3 logements qui seront mis à la location pour accueillir de nouveaux ménages qui cherchent à s'installer sur le territoire dans des logements adaptés à leurs besoins.

Durée : 4 ans

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Commune


Périmètre : Le site est constitué de 2 parcelles cadastrales référencées Section A n° 615 et 276 pour une superficie cadastrale de 1 058 m² sises « Lieu-dit Le Bourg Nord ». Périmètre d'étude sur le foncier objet de la convention afin d'y effectuer une étude de préfaisabilité afin d'évaluer la faisabilité financière de l'opération pour la Commune ainsi que la charge foncière admissible.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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



 Périmètre d'étude (986 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

LA COMMUNE DE
Montignac de Lauzun



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-21- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE MONTIGNAC-DE-LAUZUN (47),

LA COMMUNAUTE DES COMMUNES DU PAYS DE LAUZUN

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Montignac-de-Lauzun dont la Mairie est située 1 Place de la Mairie – 47800 Montignac-de-Lauzun, représentée par son maire, **Monsieur Jean-Marc LENZI**, 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 du Pays de Lauzun, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est Rue Pissebaque – 47410 LAUZUN, représentée par **Monsieur Emilien ROSO**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du
ci-après dénommée « **CCPL** » ; d'une part

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur 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 9



PRÉAMBULE

La Commune de Montignac de Lauzun.

La Commune de Montignac-de-Lauzun est une commune rurale du sud-ouest de la France, située au nord/ouest du département du Lot-et-Garonne. Elle se trouve à un carrefour de la RD 227 à 10 km à l'est de Miramont-de-Guyenne et à 30 km au nord-est de Marmande.

La Commune appartient à la Communauté de communes du Pays de Lauzun depuis sa création en 1993.

Avec une population de 286 habitants en 2017 contre 276 en 2012, Montignac de Lauzun a gagné près de 10 habitants en cinq ans. Cette légère hausse confirme le renouveau de l'attractivité de la commune tant en termes d'arrivée de nouveaux ménages que dynamisme économique. En effet, la commune a connu une importante déprise durant tout le 20ème siècle passant de plus de 600 habitants dans les années 1920 à moins de 300 habitants aujourd'hui.

La population communale demeure vieillissante avec plus de 40% la population ayant plus de 60 ans en 2017 contre moins de 30% en 2007.

Pourtant, la Commune de Montignac-de-Lauzun bénéficie d'une position de carrefour, à seulement quarante minutes de l'agglomération de Marmande, à moins de 20 minutes de Castillonès et de Cancon et moins de 10 minutes de Lauzun. Les habitants bénéficient donc de la proximité des commerces et services de ces quatre pôles, mais surtout de leurs bassins d'emplois.

La Commune dispose encore d'un important tissu commercial de proximité au regard de sa taille. Pour une commune de moins de 300 habitants, elle dispose d'une école, d'une épicerie-boulangerie, d'une agence postale communale, d'une maison des associations, d'une bibliothèque, d'une salle polyvalente rénovée en face de laquelle va venir s'ouvrir un "pub" anglais.

Son territoire abrite 47 emplois repartis dans 14 établissements, principalement orientés dans le commerce et les services.

Le bourg de Montignac de Lauzun possède un patrimoine historique intéressant qui en fait une étape touristique pour le nord du département avec notamment sa vieille église romane de Salabès, les ruines d'un moulin à vent, une forêt de 2 km² où se retrouvent amateurs de champignons et palombières, et de nombreux chemins pittoresques qui subsistent malgré les remembrements.

Cette attractivité touristique se traduit notamment par une augmentation des résidences secondaires passant de 15 à 29 logements en 20 ans, alors que la part de résidences principales a diminué. Cette augmentation des populations occasionnelles participe à l'augmentation du dynamisme de la Commune pendant des périodes estivales.

Par ailleurs, la Commune connaît un taux de vacance du logement important qui dépassait les 13% en 2017. Ce dernier se concentre dans les habitations construites avant 1945 qui représentent plus de la moitié du parc de logement.

Le vieillissement sur place de la population au sein du patrimoine bâti ancien peut devenir une difficulté avec la perte d'autonomie et le manque d'adaptation des logements

Dès lors, les enjeux pour la Commune sont de limiter l'augmentation de la vacance du parc de logement et de renforcer le dynamisme de son centre-bourg en y accueillant de nouveaux habitants.

La Communauté de communes du Pays de Lauzun

Localisée au Nord-ouest du département du Lot-et-Garonne, la Communauté de communes du Pays de Lauzun regroupe 20 communes. La CCPL est limitrophe du département de la Dordogne, les communes de Lauzun, La Sauvetat-de-Dropt et Agnac étant frontalières.

Le siège administratif de l'intercommunalité se situe sur la commune de Lauzun, bien que cette dernière recense moins d'habitants que Miramont-de-Guyenne, véritable centralité au niveau de l'offre en commerces et services à la population.

La CCPL dénombre 10530 habitants en 2015. La population fluctue entre 10000 et 11 000 habitants depuis la création de la Communauté de communes, en 1992. Entre les deux derniers recensements Insee, l'évolution démographique est négative (-0,2%). Sur le territoire, la population est assez âgée, puisque 32% de la population est de plus de 60 ans.

La très forte proportion de personnes utilisant le véhicule personnel pour le trajet domicile-travail témoigne du caractère rural de la communauté de communes, et de son retrait par rapport aux principales agglomérations du territoire (une trentaine de kilomètres de Marmande et Villeneuve-sur-Lot pour le Lot-et-Garonne, et de Bergerac pour la Dordogne).

L'activité touristique est prégnante sur l'intercommunalité, la composition du parc de logements en est la parfaite illustration. La CCPL recense 79% de résidences principales, un taux inférieur à celui constaté sur le Lot-et-Garonne. En revanche, près de 10% de résidences secondaires sont dénombrées sur le territoire communautaire, un taux en augmentation sur les cinq dernières années et largement supérieur à celui constaté à l'échelle départementale (de l'ordre de 6%).

Cet élément témoigne donc d'un certain attrait touristique du territoire, avec quatre communes phares recensant de nombreux édifices bâtis classés, ou non bâtis remarquables (Miramont-de-Guyenne, Lauzun, La Sauvetat-du-Dropt et Allemans-du-Dropt).

La présence du Dropt, les atouts naturels et patrimoniaux ainsi que et la proximité immédiate du département de la Dordogne, renforcent les attributs de la CCPL au niveau touristique.

Malgré ces atouts architecturaux, culturel et naturels indéniables, sur lesquels la collectivité tente de s'appuyer pour son rayonnement extérieur, elle n'en reste pas moins caractérisée par un éloignement certain des polarités. Cet élément peut être assez nuisible à son attractivité pour l'arrivée et l'implantation d'éventuelles entreprises pourvoyeuses d'emplois et de fiscalité, ainsi que pour l'attrait d'opérateurs souhaitant créer du logement sur le territoire ou de l'activité commerciale. En effet, l'éloignement peut s'avérer problématique lors des études de marché menées par les investisseurs, visant à identifier la potentielle demande sur le territoire.

L'intercommunalité doit donc aussi travailler sur son développement endémique pour favoriser son attractivité. Cette difficile attractivité a notamment pour conséquence le vieillissement de son parc de logements. Cela se traduit par un important taux de logements vacants, et en forte augmentation entre 2010 et 2015 (+170 logements recensés). Durant cette période, le taux est passé de 9,2% à 11,4%.

Le parc communautaire est assez ancien puisque 65% des logements ont été construits avant 1970, témoignant donc d'une dégradation progressive de l'état des biens, et pouvant expliquer cette forte augmentation de la vacance au fil des années.

Les possibilités d'action sur le bâti existant sont donc nombreuses, et la résorption de la vacance peut s'avérer être un enjeu primordial à court et moyen terme.

Ainsi, la CCPL entend agir sur son territoire, par des actions sur l'habitat, et favorisant son développement économique. Par des actions ciblées, pertinentes et à sa légitime ambition, elle pourrait soutenir sa dynamique territoriale. Pour ce faire, elle envisage la sollicitation et l'implication de l'EPF NA afin de l'appuyer dans sa stratégie de développement à court et moyen terme.

Le projet de la Commune de Montignac-de-Lauzun :

Consciente du vieillissement de sa population, à l'instar de la plupart des communes voisines, Montignac-de-Lauzun souhaite répondre à l'un des enjeux importants de son territoire. Elle souhaite conforter sa dynamique de peuplement en mettant en valeur le potentiel de logements du bourg, alors qu'il y a une demande de locations de ménages désireux de s'installer sur la commune notamment en raison de la présence de services qui font défaut dans la plupart des autres bourgs ruraux.

Cela permettrait à certains ménages de rester sur la Commune plutôt que de quitter cette dernière pour des structures adaptées, en profitant de la qualité de vie de son bourg (animation, vie en commun, commerces et services publics).

Pour réaliser ce projet la Commune a identifié un ensemble immobilier vacant, au cœur du petit bourg en face du multiple-rural. Ce bien appartient à un propriétaire qui l'avait acheté dans l'objectif d'y réaliser trois appartements en 2010, mais qui n'a jamais débuté les travaux. Une autre parcelle, non bâtie, au fond du jardin de la maison pourrait être intéressante, voire indispensable pour le projet (notamment pour les stationnements des futurs logements).

La Commune sollicite dans un premier temps l'intervention de l'EPFNA afin d'étudier la faisabilité technique et financier de ce projet.

Puis dans un second temps, la négociation et l'acquisition de ce foncier en cœur du bourg, afin d'y réaliser une opération de réhabilitation de logements vacants. Le but est de proposer à terme une offre de logements locatifs adaptées aux demandes du territoire et ainsi continuer à accueillir de nouveaux ménages sur la commune de Montignac-de-Lauzun.

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 Pays de Lauzun que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°47-19-40 signée le 17 juin 2019 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 mars 2019 et du conseil d'administration de l'EPFNA du 23 avril 2019.

La CCPL et l'EPF s'engagent dans cette convention à mettre en œuvre les principes suivants : importants :

- pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPFNA, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible, un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs) ;
- rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- réutilisation des emprises économiques ;
- 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 sera de toute façon prioritaire pour l'EPFNA) ;
- limiter la consommation de terres agricoles, en particulier l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera, a minima, une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- limiter la spéculation foncière ;
- développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- densifier les projets ;
- partager la connaissance du marché 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 (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.

2.1.2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active et d'étude sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur 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.

À l'issue de la réalisation d'une étude de préféabilité, la poursuite du projet et le lancement des négociations sera déterminé après la réunion d'un COPIL avec la Commune.



Site :

Le site est constitué de 2 parcelles cadastrales référencées Section A n° 615 et 276 pour une superficie cadastrale de 1 058 m² sises « Lieu-dit Le Bourg Nord ».

Le site dispose d'une maison d'habitation vacante en front de rue sans mitoyenneté, qui est dans un très mauvais état d'entretien et d'un terrain non bâti en second front de rue.

Projet :

La Commune de Montignac-de-Lauzun consciente des problématiques de vieillissement de sa population, et de du dynamisme fragile de son territoire souhaite engager avec l'EPFNA une réflexion sur la stratégie à adopter pour réhabiliter un îlot vacant de son centre-bourg à travers la réalisation d'un projet de logements locatifs en plein cœur de bourg.

Ce foncier en ruine, avait été racheté il y a dix ans par un investisseur local qui n'a jamais engagé les travaux mais qui avait pour projet de réaliser 4 logements.

Sa position en cœur de bourg et à proximité de tous les équipements ainsi que son état très dégradé en font un foncier stratégique et prioritaire pour la Commune (le bourg ne comportant qu'une cinquantaine de maisons).

Le projet de la commune est de réaliser 3 logements qui seront mis à la location pour accueillir de nouveaux ménages qui cherchent à s'installer sur le territoire dans des logements adaptés à leurs besoins.

En ce sens l'EPFNA, en partenariat avec le CAUE 47 et l'AT 47 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.

Cette étude permettra également de considérer la faisabilité technique et financier du projet qui aura été retenu en amont avant de débiter toute acquisition.

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 MILLE EUROS HORS TAXES (100 000 € 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 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 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 Montignac-de-Lauzun
représentée par son Maire,

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

Jean-Marc LENZI

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes du Pays de Lauzun
représentée par son Président

Emilien ROSO

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



B/PL/LR – 07/04/2021 – point V-15

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021- 070**

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-17-071 entre la commune d'Etauliers, la CdC de l'Estuaire (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° 33-17-071 entre la commune d'Etauliers, la CdC de l'Estuaire (33) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération, définissant les modalités d'un paiement anticipé échelonné ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le **15 AVR. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète, 15 AVR. 2021

La préfète **L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales**

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° 33-17-071 entre la commune d'Etauliers, la CdC de l'Estuaire (33) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation de la centralité basée sur le logement et les services en reconquête de l'ancien

Contexte : Cette commune rurale de 1 530 habitants, est située dans le Blayais au nord du département de la Gironde, et à 10 km de la Charente-Maritime. Elle bien desservie en réseau de communication et constitue ainsi un « carrefour de la Haute Gironde ». Difficile à reconfigurer en raison de sa structure urbaine linéaire et du flux de véhicules la traversant, la Commune possède cependant de nombreux atouts à mettre en valeur. L'immense place autour de l'ancienne halle en est une, car elle propose à la fois de vastes espaces de stationnement, des espaces de respiration mais aussi un retrait par rapport à l'axe central qui en font un lieu privilégié pour engager l'amorce d'une revitalisation.

Projet : En concertation avec la Communauté de Communes, la Commune d'Etauliers a souhaité une intervention de l'EPFNA pour l'acquisition et le portage d'un foncier, devant servir à la création d'un pôle culturel associatif, un rouage nécessaire pour favoriser l'attractivité et la dynamisation du cœur de ville. Ce projet (n°3), situé sur la place principale, a été ciblé en périmètre de réalisation, et a fait l'objet d'une décision de préemption le 24 décembre 2020, puis d'une acquisition le 26 février dernier. Afin de faciliter le rachat de ce foncier par la collectivité, il est nécessaire, à titre expérimental, de mettre en place un remboursement anticipé des sommes qui seront dépensées par l'EPFNA durant le portage.

Cet avenant permet d'ajouter la faculté d'un paiement échelonné anticipé et d'en énoncer les principes de mise en œuvre.

Durée : Inchangée : 5 ans, soit jusqu'au 25 février 2026

Montant : 1 000 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Les périmètres de réalisation sont inchangés :

- le projet 1 et 2, est une friche urbaine composée de 26 parcelles avec des biens vacants, dégradés et des jardins non entretenus, situés en cœur de bourg pour un projet de logements ;
- le projet 3, est une maison située également sur la place principale du bourg pour favoriser la création d'un pôle culturel associatif.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-071

ENTRE

LA COMMUNE D'ETAULIERS (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ESTUAIRE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Commune d'Etauliers**, dont le siège est situé 71 rue principale, 33820 ETAULIERS – représentée par son Maire, **Monsieur Louis CAVALEIRO**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La **Communauté de Communes de l'Estuaire**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 38 avenue de la République – 33 820 BRAUD ET SAINT LOUIS – représentée par **Madame Lydia HERAUD**, sa Présidente, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **CCE** » ;

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 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération bureau n°B-2021-..... du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune d'Etauliers fait partie de la Communauté de Communes de l'Estuaire, qui a conclu une convention cadre annexée à la présente, afin que les projets communaux soumis à l'intervention de l'EPFNA soient compatibles et favorisent la politique foncière appliquée sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête de secteurs ou de quartiers plus ou moins dégradés.

Dans ce cadre, la Commune d'Etauliers a signé le 16 mai 2018 une convention opérationnelle avec l'EPFNA en vue de renforcer sa centralité, notamment au travers d'une réflexion qui permettra d'aboutir à une véritable politique de redynamisation de la centralité basée sur le logement et les services en reconquête de l'ancien.

Difficile à reconfigurer en raison de sa structure urbaine linéaire et du flux de véhicules la traversant, la Commune possède cependant de nombreux atouts à mettre en valeur. L'immense place autour de l'ancienne halle en est une, car elle propose à la fois de vastes espaces de stationnement, des espaces de respiration mais aussi un retrait par rapport à l'axe central qui en font un lieu privilégié pour engager l'amorce d'une revitalisation.

En ce sens, un périmètre de veille a été inscrit dans la convention initiale sur le centre-bourg de la Commune d'Etauliers afin de pouvoir appréhender au mieux toute opportunité permettant de tendre vers l'objectif de redynamisation de la centralité. Un avenant signé en date du 3 décembre 2020, permet de cibler des fonciers en périmètre de réalisation, déterminant les interventions prioritaires.

En concertation avec la Communauté de Communes, la Commune d'Etauliers a souhaité une intervention de l'EPF afin de favoriser la création d'un pôle culturel associatif, un rouage nécessaire pour favoriser l'attractivité et la dynamisation du cœur de ville.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le projet de pôle culturel associatif a été ciblé dans le projet n°3, en périmètre de réalisation. Ce foncier situé 1 Place des halles et cadastré section C n°960, a fait l'objet d'une décision de préemption le 24 décembre 2020, d'une acquisition, signée le 25 février 2021. Afin de faciliter le rachat de ce foncier par la collectivité, il est nécessaire de mettre en place un remboursement anticipé des sommes qui seront dépensées, pour ce foncier, par l'EPFNA durant le portage.

Il convient de rappeler que ce dispositif de « *paiement échelonné anticipée* » mise en place au profit de la collectivité d'Etauliers, dans ce présent avenant, ce fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES

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

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront que pour le projet n°3 (foncier situé 1 Place des halles et cadastré section C n°960), **identifié dans l'avenant n°1**, signé le 3 décembre 2020, à la convention opérationnelle n°33-17-071, signée le 16 mai 2018, entre la commune d'Etauliers, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (*cf : carte en annexe*).

a) Dispositions et contexte.

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

Dans le cadre du rachat du foncier (projet n°3), par la commune d'Etauliers, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités de ce foncier, par la commune d'Etauliers, suivant le principe de l'échelonnement de paiement. L'échelonnement engage la commune d'Etauliers à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'acquisition réalisée par l'EPFNA. Ainsi, la commune d'Etauliers rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée étant de 5 ans, à compter de la première acquisition, soit une échéance au 25 février 2026, conformément à l'avenant n°1 signé.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous l'ensemble des dépenses envisagées (exprimées en € HT) à la date de signature de l'acquisition du foncier.

Dépenses prévisionnelles - Projet 1 place des halles	/ an	/5 ans
Acquisition foncière	450 000,00 €	450 000,00 €
Frais de notaire	6 000,00 €	6 000,00 €
Frais d'huissier / d'avocat	/	/
Etudes préalables / faisabilité	/	/
Division/Bornage	/	/
Travaux de déconstruction, diagnostics avant démolition ou désamiantage	/	/
Diagnostics avant-cession	890,00 €	890,00 €
Travaux de sécurisation	600,00 €	600,00 €
Taxe foncière (montant 2019)	1 901,00 €	9 505,00 €
Consommation fluides eau, électricité, gaz	/	/
Assurance	70,00 €	350,00 €
Total des dépenses envisagées	459 461,00 €	467 345,00 €

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de **467 345,00 € HT**, jusqu'au 25 février 2026, par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant la durée de portage), de la manière suivante :

- avant le 25 février 2022, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 93 469 € ;
- avant le 25 février 2023, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 93 469 € ;
- avant le 25 février 2024, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 93 469 € ;
- avant le 25 février 2025, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : 93 469 € ;
- avant le 25 février 2026 est le terme de la durée conventionnelle de portage et du rachat du foncier par la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la collectivité.

c) Règlement des échéances

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

collectivités, les annuités seront considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

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

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

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

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

d) Calcul du prix de cession

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

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

Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ce paiement échelonné, la collectivité ne payera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

A titre d'exemple : selon le budget prévisionnel, envisagé ci-dessus, le foncier sera cédé à la collectivité, par acte notarié, au prix de 467 345,00 € HT, mais la collectivité ne paye à la signature de l'acte que la différence entre le prix de revient total (467 345,00 € HT) et les annuités qu'elle aura déjà versées (entre 2022 et 2025, soit 373 876,00 €). Ainsi en 2026, il ne restera environ que 93 469 € à verser par la collectivité. Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

Par conséquent, en fin d'année 2025, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession au dernier trimestre 2025.

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la revente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

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

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçus à la collectivité.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2026), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage, avant le 31 décembre suivant la signature de l'acte authentique.

e) Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, les annuités seront considérées comme des avances mais le transfert de propriété et de jouissance se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la commune d'Etauliers paie progressivement mais ne devient propriétaire qu'au terme du portage, à **compter du jour de la signature de l'acte de cession en sa forme authentique.**

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Etauliers
représentée par son Maire

La Communauté de Communes de l'Estuaire
représentée par sa Présidente,

Louis CAVALEIRO

Lydia HERAUD

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Jean-Christophe MARTIN** n° 2021/..... en date du

Annexe - carte du projet n°3 :





Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 071

Approbation du projet : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 33-17-028 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) 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 d'action foncière n° 33-17-028 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le 15 AVR. 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 15 AVR. 2021

La préfète
Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'action foncière n° 33-17-028 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Bazeille, Val de Garonne Agglomération (47) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg par la production de logements en réhabilitation et densification

Contexte : La commune de Sainte-Bazeille souhaite travailler sur la redynamisation de son centre-bourg, pour donner un élan à son territoire situé à proximité immédiate de Marmande. La commune, comme c'est le cas généralement, connaît une dynamique démographique positive, contrairement à la ville centre. Elle s'est inscrite dans les diverses démarches engagées par l'agglomération, pouvant permettre la redynamisation de son bourg (ORT notamment).

Projet : La commune a sollicité l'EPFNA pour l'acquisition d'un parcellaire en cœur de bourg. Les négociations avaient été volontairement stoppées du fait de l'attachement de la personne à son logement, et de son placement sous curatelle. En parallèle, une étude de gisements a été réalisée en cours d'année 2019, visant à cibler certains fonciers vacants ou en vente, ainsi que les bâtis vétustes et délabrés. 2 fonciers stratégiques ont été identifiés par les élus, sur lesquels une intervention de l'EPF est en cours. L'avenant intégrant ces fonciers a été signé le 24 juin 2020. Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention, arrivant à échéance en mai, afin de permettre ces acquisitions et notamment du foncier initialement ciblé dans la convention

Durée : 3 ans + 18 mois

Montant : 750 000 € (inchangé)

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille : centre historique (inchangé)

Périmètre de réalisation : 3 projets (inchangé)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 47-18-026
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINTE-BAZEILLE (47)

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Sainte-Bazeille, dont la Mairie est située 25 avenue du Général de Gaulle – BP 18, 47 180 SAINTE BAZEILLE, représentée par son maire, **Monsieur Gilles LAGAUZERE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Jacques BILIRIT**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 bd du Grand Cerf – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2020-50 en date du 20 février 2020,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Sainte-Bazeille souhaite travailler sur la redynamisation de son centre-bourg, pour donner un élan à son territoire dans les prochaines années, dans la lignée des diverses démarches engagées (convention, signature de la convention d'Opération de Revitalisation des Territoires). Un foncier avait été ciblé en périmètre de réalisation dans la convention initiale.

Les négociations sont en cours avec la propriétaire, très attachée à cette maison familiale depuis des générations. Cette dernière étant placée sous curatelle renforcée, les échanges ont lieu avec la personne gestionnaire de la curatelle.

Après avoir repris récemment contact avec le curateur, ce dernier a informé l'EPF d'une prochaine mise en vente de la maison, et de la volonté de vente du bien au profit de l'EPF. Les négociations amiables sont donc plus que d'actualité, et pourraient prochainement se concrétiser. La commune porte sur ce foncier un projet mixte de création de logements, et d'espace de stationnement faisant défaut dans le centre-ancien.

En parallèle, un premier avenant à la convention opérationnelle n° 47-18-026 signé le 24 juin 2020 a permis d'inclure deux nouveaux périmètres de réalisation dans la convention à la suite d'une étude de gisements fonciers réalisée sur le centre-ancien de la commune. Cet avenant a également permis, d'ajuster l'engagement financier global au titre de la convention pour permettre à l'EPF de réaliser les acquisitions projetées.

Ce deuxième avenant a pour but d'augmenter la durée de la convention afin de permettre à l'EPF d'acquérir le bien objet de la convention initiale.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – PROROGATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

En l'absence d'acquisition, la convention opérationnelle est prorogée de 18 mois à compter de la signature du présent avenant.

La durée de portage ainsi que les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à le en 4 exemplaires originaux

La commune de Sainte-Bazeille
représentée par son maire,

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

Giles LAGAUZERE

Sylvain BRILLET

Val de Garonne Agglomération
représentée par son Président,

Jacques BILIRIT

Avis préalable du Contrôleur général économique et financier, **Jean-Christophe MARTIN** n°2021/..... en date du

Annexe n° 1: Convention opérationnelle n° 47-18-026 et avenant n°1



B/PL/LL – 07/04/2021 – point V-17

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-072**

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour la reconversion d'une friche entre Albret communauté, la commune de Vianne (47) et l'EPFNA

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour la reconversion d'une friche entre Albret communauté, la commune de Vianne (47) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le ^{07/04/2021}
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le **15 AVR. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales,
Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 185 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour la reconversion d'une friche entre Albret communauté, la commune de Vianne (47) et l'EPFNA

Objet : Reconversion de l'ancienne Verrerie de Vianne

Contexte : La commune de Vianne est située dans le nord de l'Albret, dans le Lot-et-Garonne. Bastide reconnue pour son caractère architectural, elle dénombre un peu plus de 1 000 habitants en 2015 et connaît une dynamique démographique positive. La commune est identifiée comme pôle relai dans le SCOT de l'Albret, elle est donc censée maintenir l'équilibre du territoire en assurant un niveau de services et d'équipements nécessaires au quotidien. La commune est également connue pour l'implantation de la verrerie éponyme, ayant participé au rayonnement de son territoire et plus largement à celui de l'Albret, puisque cette dernière recensait près de 1 000 emplois à son apogée.

Projet : Le projet consiste en la reconversion de l'ancienne verrerie de Vianne, dont l'activité est terminée depuis 2014, suite à liquidation judiciaire. Le sujet est épineux, et Albret communauté souhaite s'en saisir, au titre de sa compétence développement économique, et compte tenu des fonds alloués actuellement pour ce type de sujets (Ademe, Etat). Une analyse des coûts de dépollution, de désamiantage et de démolition sera un préalable nécessaire à toute intervention de la collectivité, et donc de l'EPFNA. Dans la positive, une étude de faisabilité serait à mener afin de dresser les possibilités de réaffectation de ce site emblématique du territoire de l'Albret.

Durée : 6 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Albret Communauté

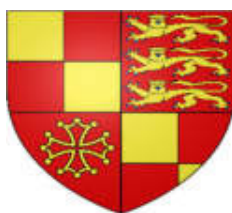
Périmètre : Périmètre de l'ancienne verrerie

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-21- D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

ENTRE

**ALBRET COMMUNAUTE
LA COMMUNE DE VIANNE (47)**

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

Albret Communauté, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Centre Hausmann, 10 Place Aristide Briand –47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

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

d'une part,

La Commune de Vianne, dont le siège est situé Place des Maronniers – 47230 VIANNE - représentée par son maire, **Madame Laurence BENLLOCH**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2020-01 en date du 20 février 2020, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

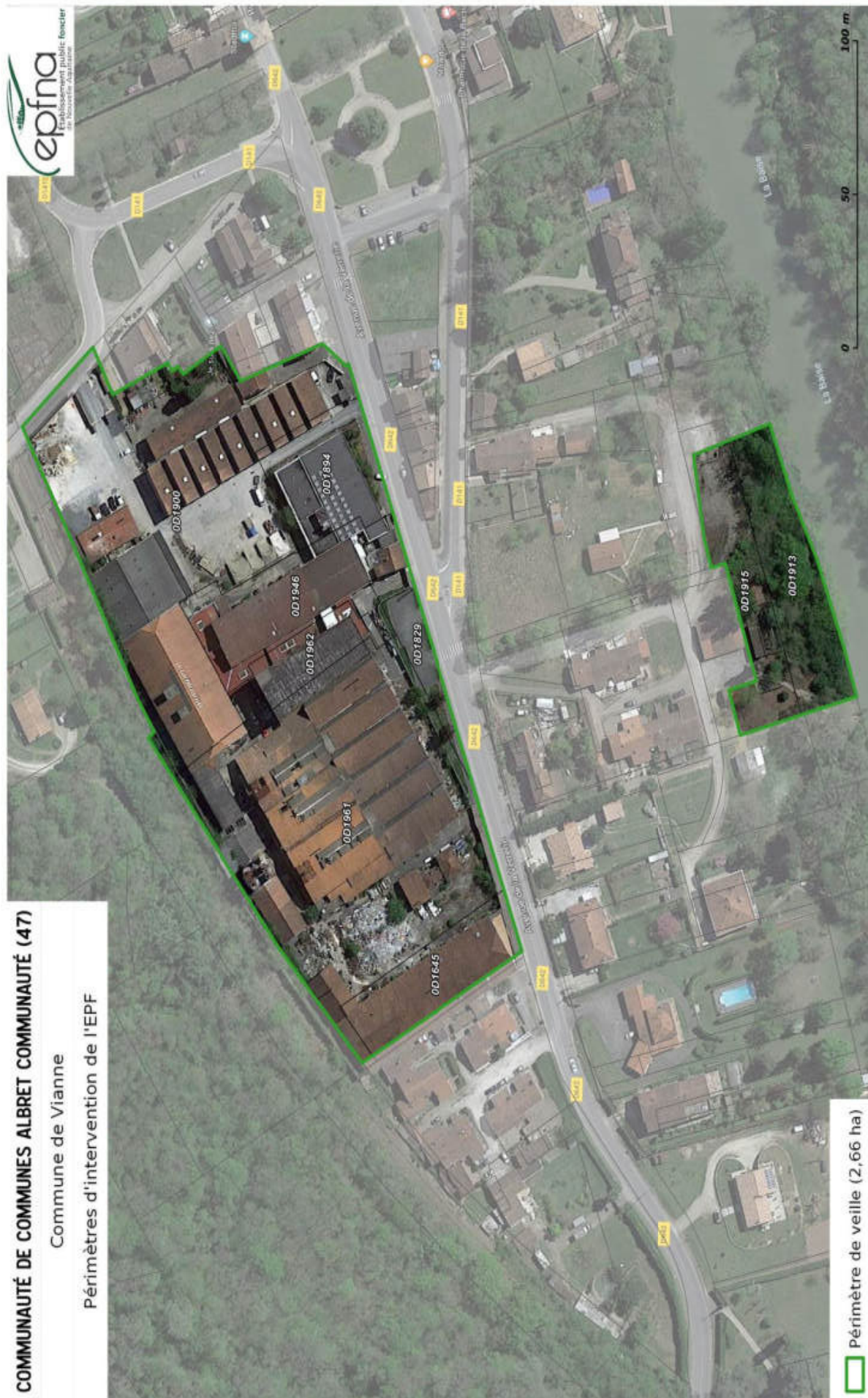
d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBRET COMMUNAUTÉ (47)

Commune de Vianne

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

L'EPFNA accompagne les collectivités (communes et intercommunalités) 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, au travers d'un conventionnement, 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 (communes et intercommunalités), 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 expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

Albret Communauté

Albret Communauté, regroupe aujourd'hui 33 communes, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du Mézinais au 1^{er} janvier 2017, et à la dissolution dans le même temps du syndicat mixte du Pays d'Albret.

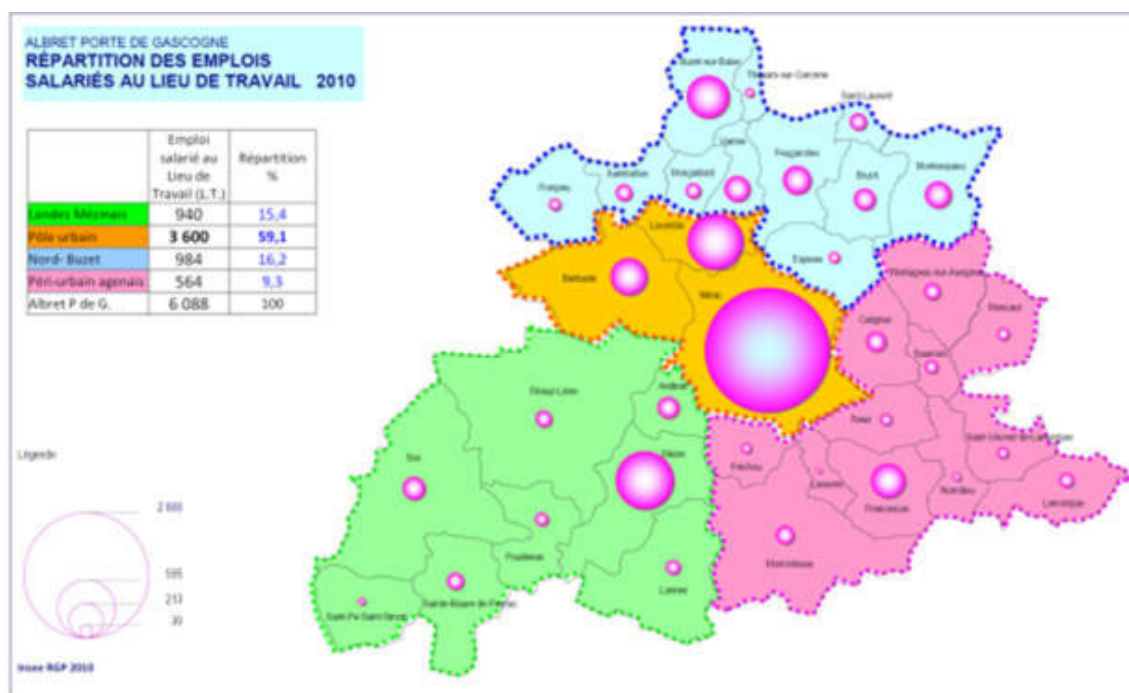
Située au sud-ouest du département du Lot et Garonne, Albret Communauté compte 26 891 habitants. L'intercommunalité est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

Traversée par la Baïse, affluent de la Garonne, du Sud au Nord et irriguée par de nombreux cours d'eaux, le principal accès de la Communauté de Communes est l'A62 qui lui permet de relier rapidement les métropoles bordelaises et toulousaines (à équidistances, 130 km), et l'Agglomération d'Agen. Hormis cette transversale Est/Ouest, Albret Communauté est surtout structurée par les routes départementales, D 119 vers Agen, D 930 vers Condom et Auch, et D 665 vers Mont de Marsan.

Par cette situation l'Intercommunalité occupe une position centrale entre les agglomérations d'Auch, d'Agen, de Mont de Marsan et de Marmande.

En interne, Albret Communauté dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois de Buzet, Lavardac, Nérac et Mézin. Cette structure interne se retrouve au sein des 8 zones d'activités économiques présentes essentiellement au nord.

Le tissu économique est lui structuré par les activités viticoles, agricoles, sylvicoles, mais aussi par l'économie touristique et industrielle (Buzet, Nérac, Mézin, Andiran) avec une tendance au développement du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.



A distance, des deux grandes métropoles, l'intercommunalité peut développer son propre tissu économique sans être trop dépendant du desserrement des entreprises métropolitaines. En effet, un peu à l'écart des grandes infrastructures, Albret Communauté est caractérisée comme un espace plutôt orienté vers la résidentialisation, avec une tendance forte à l'industrie et à l'agro-alimentaire qui possède des atouts moins concurrentiels notamment pour les grandes entreprises de logistiques ou de transports.

Cependant, sa proximité avec l'agglomération d'Agen doit lui permettre de se positionner en synergie et en opportunisme avec ce pôle.

Aussi le système économique de l'Albret est principalement composé de 4 profils :

- Un système agro-rural fondé sur la production agricole et les entreprises implantées en zone rurale
- Une activité urbaine avec le secteur public, l'économie présentielle liée à la consommation de la population mais aussi un secteur industriel dont une partie liée à l'agriculture
- Une interrelation avec l'agenais
- Un système touristique fort à renforcer et à développer autour du patrimoine, de la gastronomie et de la nature.

Au sein de ce système économique, plusieurs sites historiques du territoire ont disparu progressivement (Verrerie de Vianne...) et le territoire dispose alors d'opportunités foncières, propriétés des communes ou de privés, nécessairement à prendre en compte. Les sites communaux, intercommunaux situés à Vianne, Buzet, Mézin, Barbaste, Nérac ou ailleurs en Albret, racontent une histoire, qui peut aussi être une des bases du développement économique local.

Le projet d'Albret communauté :

Suite à la réalisation d'un diagnostic territorial par l'EPFNA, dans le but de dresser un état des lieux du développement économique sur l'intercommunalité, des orientations ont émergé pour la collectivité.

Faisant face à une nécessaire rationalisation des ouvertures à l'urbanisation sur son territoire, désormais limitées de façon très importante par les documents régionaux et nationaux (en premier lieu le SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), la collectivité se doit d'agir sur ses espaces économiques existants et mobilisables.

La reconversion de certains bâtiments inutilisés, vacants, et donnant une image négative du territoire intercommunal, apparaît dès lors primordiale.

La réhabilitation de l'ancienne verrerie de Vianne est une ambition non cachée de la collectivité. Elle est d'ores et déjà affichée dans les documents d'urbanisme couvrant le territoire :

Dans le SCOT du Pays d'Albret, la prescription n°27 mentionne comme objectif de Réhabiliter l'ancienne Verrerie de Vianne.

« Ce site désaffecté présente en raison de sa taille, de son histoire et de sa localisation, un intérêt potentiel pour le territoire d'Albret CC. L'objectif est de rechercher une nouvelle vocation pour ce site important.

Toutefois la pollution du site ne permet pas d'envisager une action à court terme. Aussi, dans un 1^{er} temps, une étude doit être conduite avec l'ensemble des partenaires concernés pour déterminer d'une part le niveau de pollution et d'autre part les conditions de dépollution éventuelle en vue d'une nouvelle utilisation du site.

Dans un 2nd temps et en fonction des résultats de l'étude précédente, des études de réutilisation du bâti et plus généralement du site pourront définir quel type de projet peut être envisagé et les conditions urbanistiques, techniques et financières correspondantes ».

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours actuellement, dont l'élaboration a été prescrite le 26 décembre 2019, nul doute que la reconversion sera également fléchée comme objectif intercommunal, et territorial à moyen terme.

Des études ont également été menées pour analyser des pistes de reconversion du site, dont une très intéressante sur l'implantation de métiers autour des arts du feu et de la décoration, en 2007.

Les volontés sont réelles, mais la mise en application plus délicate. Les années 2021 et 2022 sont une vraie opportunité, du fait de la mise en vente du site et de la possibilité de solliciter de potentiels financements de la part de divers partenaires, pouvant diminuer considérablement l'impact financier de l'action sur la collectivité.

L'intérêt public d'une action sur le site est avérée, et sans une intervention de la part des collectivités, une reconversion de ce dernier paraît difficilement envisageable à moyen terme. Albret communauté souhaite donc agir, de par sa compétence développement économique, sur la reconquête de bâtis vacants nécessaires pour parvenir à une redynamisation du territoire communautaire.

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 communes, 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 communes 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 communes 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 communes, 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 communes.

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 communes 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'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

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

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

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

Albret Communauté rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°47-18-043 signée le 24/07/2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 3 mai 2018 et du conseil d'administration du 03 mai 2018.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de Communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté de Communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté de Communes de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations et de structurer les modalités de travail entre la Albret Communauté, les communes membres et l'EPF.

La convention cadre 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 nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Recentrer la production de logements et de commerces vers les pôles
- Limiter l'effet concurrentiel
- Renforcer le tissu de centralité sans abandonner les communes de tailles moindres
- Soutenir un secteur économique malmené, en fonction de ces spécificités
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet

- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

ARTICLE 2. – PERIMETRES 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 sur lequel une démarche sera engagée

Le périmètre correspond au site de l'ancienne verrerie de Vianne (en vert).

Site : Le site est cadastré Section D n°1961, et est situé le long de la route départementale reliant Buzet-sur-Baïse (et donc permettant l'accès à l'autoroute A62) à Lavardac et Nérac, chef lieu de canton.

Le site est une ancienne usine de fabrication de verre.

Sous l'impulsion de Jean Laubenheimer, brasseur à Nérac, et de son ami Henri Latouche, minotier à Vianne, la verrerie de Vianne est créée en 1920 – (*usine et siège social à Vianne, bureaux à Nérac*). La création remonte officiellement à 1928, c'est à partir de 1936 que l'activité va être viable et pérenne.

La verrerie de Vianne va croître et prospérer rapidement. Elle va travailler deux types de matériaux ; le cristal et le verre. A ses heures de gloire, Vianne s'est assurée la première place parmi les fabricants de verreries d'éclairage, s'affichant comme l'une des plus grandes usines de Lot-et-Garonne avec des clients dans toute l'Europe, aux États-Unis, et en Extrême-Orient.

La Verrerie de Vianne a véritablement brillé jusqu'à la fin des années 70. Ses produits soufflés à la bouche (luminaire, puis arts de la table, etc.) pour le luxe, l'art et le design sont alors mondialement reconnus. Au plus fort de son activité près de 900 ouvriers/à un millier de salariés y travaillent, pour fabriquer en moyenne 2 000 pièces/tonne de verre cueillie ; entre 60 et 80 % de la production est exporté dans le monde entier, notamment aux États-Unis.

Après de multiples crises dans les années 70, 80 et 90, dues à une concurrence trop rude dans le milieu mais également du fait de l'émergence du plastique, et de nombreux plans sociaux découlant de ces crises, l'entreprise est rachetée en début d'année 2000 (2004) par des chefs d'entreprises lot-et-garonnais. La SARL est placée en redressement puis en liquidation : l'activité de la verrerie est stoppée en 2016.

La majeure partie des bâtiments est depuis possédée par une personne privée, vendeuse actuellement. Les anciens bureaux sont propriété privée d'une personne inactive, tout comme deux autres parties. La dernière partie abrite les services techniques d'Albret Communauté.

Projet : Albret communauté souhaite agir sur ce bien emblématique de son territoire en cœur du tissu urbain, autrefois fleuron de son industrie et de son dynamisme, devenu aujourd'hui une vraie friche urbaine sur laquelle une action paraît nécessaire.

Préalablement à l'acquisition, des études devront être menées par l'EPFNA, afin que la collectivité ait à sa connaissance tous les éléments avant de s'engager dans la reconversion de ce bâti emblématique :

- Analyse de la pollution éventuelle des sols et, dans la positive, chiffrage de la dépollution
- Diagnostics relatifs à la présence d'amiante dans les bâtiments concernés, et dans la positive, chiffrage des coûts de désamiantage
- Diagnostics avant-vente
- Chiffrage de la démolition de chaque bâtiment pour permettre une analyse entre conservation/reconversion et démolition
- Préfaisabilité visant à définir un projet de reconversion pour l'ensemble du site

A l'appui de ces éléments, la collectivité sera à même de choisir ou non de s'impliquer sur ce projet. L'EPFNA en parallèle de l'étude pourra entamer des négociations avec les propriétaires. L'acquisition, ne pourra avoir lieu qu'après l'analyse complète du site. Un comité de pilotage, présidé par l'Intercommunalité et rassemblant l'ensemble des partenaires potentiels (Etat, CD 47, Intercommunalité, Commune et EPFNA à minima), au cours de l'étude de faisabilité, analysera l'opportunité de l'acquisition et ses conséquences au regard des différents coûts et scénario de reconversion.

L'EPFNA pourra procéder aux diverses demandes visant à diminuer le déficit prévisionnel de l'opération, en l'occurrence les candidatures aux divers appels à projets lancés par l'Ademe (financement des travaux de dépollution/démolition) et l'Etat (recyclage foncier). Il pourra aussi accompagner l'intercommunalité ou le porteur de projet retenu dans le dépôt de ses candidatures.

Une candidature aux sessions 2022 de ces appels à projets paraît être une réelle opportunité pour faciliter une sortie de projet sur ce site emblématique.

Le projet aura vocation à être précisé par avenant une fois les diverses études réalisées. Une convention de projet sera alors rédigée. Elle reprendra l'ensemble des études réalisées, décrira le projet retenu ainsi que le montage technique et financier associé.

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 collectivité**. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur le foncier identifié, d'un commun accord avec la Collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Afin de permettre à l'EPFNA d'agir en opportunité si le bien venait à être mis en vente durant la réalisation des diverses études, 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 **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 € HT)**.

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

Albret Communauté représentée
par son Président

La commune de Vianne,
représentée par son Maire

Alain LORENZELLI

Laurence BENLLOCH

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Jean-Christophe MARTIN n°
2021/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



B/GG/AS – 07/04/2021 – point V-18

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021- 073**

Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux entre la commune de Saujon, la CARA (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° 4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux entre la commune de Saujon, la CARA (17) et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention, modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021

Réceptionné à la préfecture de région le **15 AVR. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le **Pour la Préfète, 15 AVR. 2021**

La préfète **L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales**


Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Avenant n° 4 à la convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux entre la commune de Saujon, la CARA (17) et l'EPFNA

Objet : Développement de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS).

Contexte : Un foncier important composé d'une friche commerciale et de 4,5 hectares de terrains à bâtir fait l'objet d'une DIA pour laquelle une préemption pourrait être envisagée, ce qui nécessite une évolution de l'engagement financier de la convention.

Projet : Le bâti a vocation à être réemployé pour un usage artisanal ou d'équipement public et le terrain non bâti à être aménagé pour la production d'une opération de logements comprenant des LLS.

Durée : 3 ans (inchangée)

Montant : 3 000 000 € + 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Intégration en périmètre de réalisation de l'emprise foncière composée des parcelles cadastrées E n° 198, 1159, 1161, 1219, 1221 et 1223 comprenant une friche commerciale et des terrains à bâtir et située Lieudit L'Hopital

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

Commune de Saujon (17)

Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2019 – 2022



AVENANT N°4 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-14-051 D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ENTRE

LA VILLE DE SAUJON

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN
ATLANTIQUE**

ET

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

ENTRE

La Ville de Saujon, dont le siège est situé, 1 Place Gaston Balande – BP 108– 17 600 SAUJON – représentée par son maire, **Monsieur Pascal FERCHAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2016,
Ci après dénommée « **la Collectivité** »

La **Communauté d'Agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège **Monsieur Vincent BARRAUD** est 107 avenue de Rochefort – 17 201 ROYAN Cedex– représentée par, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la CARA** » ;

d'une part,

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-2020-41 en date du 20 février 2020,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part



Commune de Saujon (17)

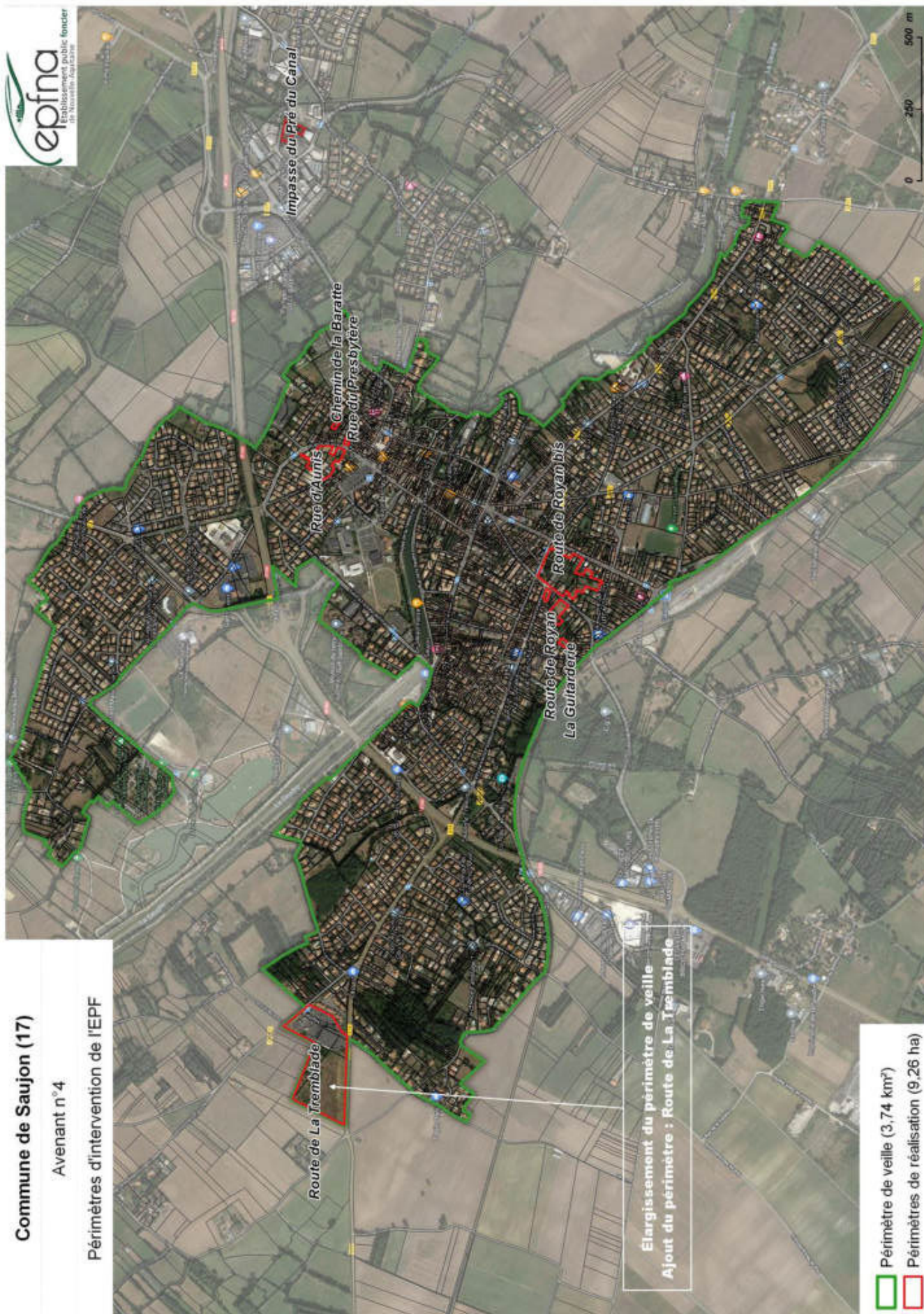
Avenant n°4

Périmètres d'intervention de l'EPF

Route de La Tremblade

 Périmètre de réalisation **54696 m²**

Avenant n°4 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon



Avenant n°4 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon

PRÉAMBULE

L'EPF et la Commune de Saujon ont signé le 11 mai 2015 une convention opérationnelle pour le développement, de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain. A ce titre, en 2017 l'EPF a accompagné la commune sur différentes opérations qui permettront, à terme, la production de plus de 80 logements locatifs sociaux.

Malgré ces actions entreprises, un arrêté préfectoral du 11 décembre 2020 vient de prononcer la carence de la Commune au titre de la loi SRU pour le triennal 2020-2022.

Pour répondre à ces objectifs de production de logements sociaux, l'EPF et la Commune de Saujon ont convenu de renouveler leur partenariat en intégrant de nouveaux fonciers en périmètre de réalisation, afin que des opérations de logements sociaux puissent voir le jour.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un nouveau périmètre de réalisation comprenant une friche commerciale et 3,5 hectares de foncier constructible offrant la possibilité d'y réaliser une opération conséquente de logements comprenant une part importante de logements locatifs sociaux.

Il convient également d'augmenter le plafond d'engagement financier afin de permettre d'envisager cette acquisition conséquente.

Ainsi, afin de poursuivre l'accompagnement de la Commune dans le développement de l'offre de logements, il convient de faire évoluer les dispositions de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 2 « Les périmètres d'intervention » en rectifiant les projets effectifs en périmètre de réalisation. Par conséquent, les projets pour lesquels l'appui de l'EPFNA n'est plus effectif, sont retirés du périmètre d'intervention de l'EPFNA.

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

Ce périmètre est sans objet dans le présent avenant.

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

Ce périmètre correspond à l'intégralité de la zone agglomérée de la Commune (en vert sur la carte)

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

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

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

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

Ces périmètres sont identifiés en rouge sur la carte.

Projet 8 : Retraitement d'une friche commerciale et acquisition de terrains à bâtir

Site : Correspond à un ancien supermarché situé Lieudit L'Hopital et aux terrains non bâtis mitoyen Parcelles cadastrées E n°198 – 1159 – 1161 – 1219 – 1221 – 1223.

Descriptif Composé d'un bâtiment anciennement à usage commercial et de plusieurs hectares de foncier non bâti, la maîtrise de cette emprise permettrait à la fois de réaliser une opération de développement d'activité artisanale ou d'équipement public et une opération de logements incluant une part importante de Logements Locatifs Sociaux.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour modifier la durée de la convention. L'article 3 « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » est ainsi modifié :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine est de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (4 500 000€ HT).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle demeurent inchangées.

Fait à , le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saujon
représentée par son Maire

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

Pascal FERCHAUD

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
représentée par son Président

Vincent BARRAUD

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Jean-Christophe
MARTIN**
n° du

Avenant n°4 à la Convention opérationnelle n° CCA 17-14-051 avec la commune de Saujon



B/AH – 07/04/2021 – point VI-1

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Délibération n° **B-2021-** 074

Suites données au projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ilot dégradé à l'échelle de la rue Aristide Briand entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA présentée lors de la réunion du bureau du 25 février 2021

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- **PREND ACTE** de l'information relative au projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un ilot dégradé à l'échelle de la rue Aristide Briand entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA.

La présidente du conseil d'administration, le 07/04/2021
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 12/04/2021.

Réceptionné à la préfecture de région le **15 AVR. 2021**

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mercredi 07 avril 2021

Rapport du directeur général

Suites données au projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le réinvestissement d'un îlot dégradé à l'échelle de la rue Aristide Briand entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA présentée lors de la réunion du bureau du 25 février 2021

Un projet de convention opérationnelle d'action foncière avec la ville de Cognac, pour traiter un îlot dégradé du centre-ville a été approuvé lors de la réunion du bureau du 25 février 2021.

Ce projet répondait à une sollicitation de l'EPFNA par les élus fin 2020 en vue d'une intervention sur un îlot composé de trois bâtisses mitoyennes localisées au niveau de la principale rue commerçante du centre-ville. La demande des élus était urgente car l'intervention portait sur un îlot où des désordres de construction ont été constatés et sur lequel les propriétaires voisins sont actuellement en litige devant la justice

Le projet de la collectivité était mixte avec l'aménagement d'une surface commerciale en rez-de-chaussée après remembrement, et le développement d'une offre de logements aux étages.

Le projet de convention a néanmoins été retiré, tardivement, de l'ordre du jour de la réunion du conseil municipal du 25 février 2021.

En effet, l'îlot sur lequel la collectivité a mobilisé les services de l'EPFNA est en mauvais état et nécessite de lourds travaux de réhabilitation. Pour le moment, aucun bailleur ou opérateur n'est identifié ce qui limite les perspectives de cession.

Ce projet de nouvelle convention, potentiellement onéreux pour la ville, intervient dans un contexte d'engagements financiers importants envers l'EPFNA, du fait de la convention centre-ville et de la convention relative à la reconversion du site de l'ancien hôpital. De plus, les investisseurs devant acquérir deux fonciers portés par l'EPFNA se sont malheureusement rétractés. Le contexte budgétaire de la ville de Cognac est également tendu.

En conséquence, la collectivité a souhaité ne pas poursuivre dans le projet de convention et mettre un terme aux premiers échanges engagés avec les propriétaires.

La ville et l'EPFNA ont convenu de consacrer leurs efforts à la cession des propriétés déjà acquises dans le cadre de précédentes conventions avant d'engager tout nouveau projet. Pour cela une première réunion a eu lieu entre l'EPFNA, les services de la ville et ceux de l'agglomération le 18 mars afin d'esquisser un processus de sortie des deux conventions en cours (centre-ville et ancien hôpital). Une fois celui-ci stabilisé, des propositions seront soumises prochainement au bureau.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-04-29-00003

ARRETE CREATION DRA-REIC



**LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE « NOUVELLE – AQUITAINE »,
RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX,
CHANCELIERE DES UNIVERSITES**

Vu le code de l'éducation et notamment ses articles R. 222-16-2, R. 222-24-2, R. 222-24-4, R. 222-24-5 ;

Vu le décret n°2016-1413 du 20 octobre 2016 relatif aux emplois fonctionnels des services déconcentrés de l'éducation nationale ;

Vu le décret n°2019-1200 du 20 novembre 2019 relatif à l'organisation des services déconcentrés des ministères de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation ;

Vu le décret no 2020-1542 du 9 décembre 2020 relatif aux compétences des autorités académiques dans le domaine des politiques de la jeunesse, de l'éducation populaire, de la vie associative, de l'engagement civique et des sports et à l'organisation des services chargés de leur mise en œuvre,

Vu l'avis des comités techniques académiques des académies de Bordeaux, Limoges et Poitiers réunis en formation conjointe le 27 avril 2021,

ARRETE

Article 1: Il est créé, à compter du 1^{er} mai 2021, une délégation à compétence régionale chargée des relations européennes et internationales et de la coopération dénommée Délégation de Région Académique aux Relations Européennes et Internationales et à la Coopération (DRA- REIC).

Cette délégation de région académique est placée sous l'autorité hiérarchique de la rectrice de région académique.

Article 2: La Délégation de Région Académique aux Relations Européennes et Internationales et à la Coopération est composée des délégations académiques aux relations européennes et internationales et à la coopération des académies de Bordeaux, Limoges et Poitiers.

Elle est implantée selon un schéma multi-sites au sein des rectorats des académies de Bordeaux, Limoges et Poitiers.

Article 3: Le responsable de la Délégation de Région Académique aux Relations Européennes et Internationales et à la Coopération est désigné par arrêté de la rectrice de région académique Nouvelle-Aquitaine et installé au rectorat de l'académie de Poitiers, rectorat d'implantation de la délégation de région académique.

Il est assisté, dans l'exercice de ses attributions, par deux adjoints - Délégués Académiques aux Relations Européennes, Internationales et à la Coopération, dont les emplois sont implantés au sein des rectorats des académies de Bordeaux et de Limoges.

Il a autorité hiérarchique sur l'ensemble des personnels exerçant au sein de la délégation de région académique.

Article 4: Les attributions de la Délégation de Région Académique aux Relations Européennes et Internationales et à la Coopération sont fixées comme suit :

- **Contribuer à l'émancipation des apprenants (élèves, apprentis, étudiants)**

Favoriser l'acquisition des compétences transversales (dont compétences douces) et numériques, ainsi que des compétences professionnelles,

Mobiliser la politique européenne et internationale au service du Plan Langues vivantes et au développement du plurilinguisme,

Participer au parcours de formation, du développement de l'ambition scolaire et de l'employabilité par l'ouverture européenne et internationale,

Développer chez les apprenants un esprit de citoyen européen et mondial,

- **Contribuer au développement professionnel des personnels et participer à l'amélioration du pilotage pédagogique pour un système éducatif de qualité**

Développer une culture de comparaison internationale et de l'observation d'autres pratiques chez les personnels éducatifs et non éducatifs,

Favoriser, valoriser, disséminer les expériences liées à l'ouverture européenne et internationale,

Reconnaître les compétences et l'expérience des personnels formés en Europe et des organismes étrangers prestataires de formation,

Faciliter le développement de collectifs de travail autour de projets à l'international, notamment avec appui numérique,

- **Assurer la visibilité de l'action de la région académique et son attractivité à l'international**

Soutenir les relations institutionnelles avec nos partenaires étrangers, opérateurs internationaux et développer des partenariats stratégiques,

Soutenir l'internationalisation des écoles, EPLE et Campus des Métiers et Qualifications,

Développer le partenariat et les relations avec les opérateurs nationaux (FEI, IH2EF, CANOPE, ...), institutionnels (DREIC, interministériel...) et territoriaux (Région, COREMOB, collectivités locales...)

Entrer dans une démarche de valorisation, d'amélioration continue et d'évaluation des actions menées (démarche qualité)

Article 5: Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Article 6: Le secrétaire général de la région académique Nouvelle-Aquitaine est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le.

29 AVR. 2021

La rectrice de la région académique,

Rectrice de l'académie de Bordeaux,

Chancelière des universités

Anne BISAGNI-FAURE



RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2021-04-29-00004

ARRETE CREATION SIA FPE



**LA RECTRICE DE LA REGION ACADEMIQUE NOUVELLE – AQUITAINE ,
RECTRICE DE L'ACADEMIE DE BORDEAUX,
CHANCELIERE DES UNIVERSITES**

Vu le code de l'éducation et notamment son article R. 222-36-4,

Vu le décret n°2016-1413 du 20 octobre 2016 relatif aux emplois fonctionnels des services déconcentrés de l'éducation nationale ;

Vu le décret n°2019-1200 du 20 novembre 2019 relatif à l'organisation des services déconcentrés des ministères de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation ;

Vu le décret no 2020-1542 du 9 décembre 2020 relatif aux compétences des autorités académiques dans le domaine des politiques de la jeunesse, de l'éducation populaire, de la vie associative, de l'engagement civique et des sports et à l'organisation des services chargés de leur mise en œuvre,

Vu l'avis des comités techniques académiques des académies de Bordeaux, Limoges et Poitiers réunis en formation conjointe le 27 avril 2021,

ARRETE

Article 1: Il est créé, à compter du 1^{er} mai 2021, un service inter-académique en charge de la formation des personnels d'encadrement dénommé Service Inter-Académique de la Formation des Personnels d'Encadrement (SIA- FPE).

Ce service inter-académique est implanté selon un schéma multi-sites au sein des rectorats des académies de Bordeaux, Limoges et Poitiers.

Le siège du service inter-académique est situé dans les locaux du rectorat de l'académie de Poitiers.

Article 2: Ce service inter-académique est placé sous la responsabilité d'un chef de service, dont l'emploi est implanté au sein de l'académie de Poitiers. Il est placé sous l'autorité hiérarchique de la rectrice de l'académie de Poitiers.

Le service inter-académique agit dans le cadre des orientations stratégiques fixées au sein du conseil d'orientation et pour le compte de chaque rectrice d'académie. A ce titre, le chef du service est placé sous l'autorité fonctionnelle de chacune des rectrices des trois académies.

Le chef du service inter-académique est désigné après appel à candidature et entretien de motivation conduit par une commission associant les trois rectrices

Le chef du service recevra une lettre de mission validée en collège des rectrices.

Article 3: Le responsable du service inter-académique établit un projet de service pluriannuel et remet chaque année au collège des rectrices un rapport d'activité dressant le bilan de l'année écoulée.

Article 4: Le service inter-académique s'appuie sur les services des DAFPEN et DAFPE des trois académies.

Les personnels de ces services sont placés, pour la réalisation des missions du SIA- FPE, sous l'autorité fonctionnelle du chef du service inter-académique.

Article 5: Un conseil d'orientation, co- présidé par les trois rectrices, définit les orientations politiques de la formation des personnels d'encadrement.

Les décisions prises dans le champ de compétences de ce service inter-académique ont vocation à être déclinées et adaptées par les rectrices au sein de chaque académie.

Article 6: Le SIA- FPE a pour objectifs de :

- augmenter la qualité des plans de formation initiale et continue de l'encadrement, en lien notamment avec l'IH2EF,
- accompagner les parcours et les transitions professionnels,
- accroître l'expertise du vivier de personnes ressources et formateurs,
- rénover l'ingénierie de formation des cadres,
- construire un continuum de formation, gage d'un développement efficient,

Article 7 : Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Article 8: Le secrétaire général de la région académique Nouvelle-Aquitaine et les secrétaires généraux des académies de Bordeaux, Limoges et Poitiers sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le. **29 AVR. 2021**

La rectrice de la région académique,
Rectrice de l'académie de Bordeaux,
Chancelière des universités


Anne BISAGNI-FAURE

